

1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung [2016]
 Bezugsystem Lage: GK
 Bezugsystem Höhe: m ü. NN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Waidhofen erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der jeweils letztgültigen Fassung.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
 Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig
- Maß der baulichen Nutzung**
 0,35 Grundflächenzahl = 0,35

II	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse
WH / I	max. 4,20 m Wändhöhe bei I (ein Vollgeschoss) = max. 4,20 m
WH / I+D	max. 4,20 m Wändhöhe bei I+D (zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum zu liegen kommt) = max. 4,20 m
WH / II	mind. 5,50 m; max. 6,50 m Wändhöhe bei II (zwei Vollgeschosse) = mind. 5,50 m; max. 6,50 m
WH / II	mind. 5,50 m; max. 7,80 m Wändhöhe bei II (zwei Vollgeschosse) = mind. 5,50 m; max. 7,80 m

s.a. Festsetzungen durch Text Nr. 2 und 4

- Bauweise, Baugrenzen**
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze

- Öffentliche Verkehrsflächen**
 - öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenumgestaltung (Verkehrsrin, Parkbuchten)
 - Fuß- und Radweg mit unverbindlichem Vorschlag zur Straßenumgestaltung (Verkehrsrin) - notbefahrbar
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Grünordnung und Wasserwirtschaft**
 - Öffentliche Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche (s.a. Festsetzung durch Text Nr. 7.3 und 8.1)
 - zu pflanzender Baum - Standorte veränderbar s.a. Festsetzung durch Text Nr. 7.4
 - Regenrückhaltebecken

- Immissionsschutz**
 - 59 dB(A) Tagsophone
 - 49 dB(A) Nachtsophone

- Sonstige Planzeichen**
 - Fläche für Garagen und Carports
 - maximale Höhenlage in Metern über Normalnull (m ü. NN), z.B. 421,50 m ü. NN s.a. Festsetzung durch Text Nr. 4.1

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

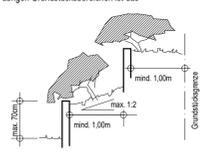
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenze
- nicht abgemarkte Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Parzellennummer
- Standort für Löschwassertank (Lage im Grünstreifen veränderbar)
- vorhandenes Gebäude
- Vorschlag für zu errichtendes Gebäude
- vorgeschlagene Garagenzufahrt
- Maßangabe in Metern
- Höhenschichtlinien
- geplante Straßenhöhenlage in m ü. NN
- Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rachelsbach-West - Änderung II und Erweiterung"
- Sichtdreieck

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen**
 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO. Abweichend hiervon können in den Bauräumen für Garagen und Carports die dort zulässigen Gebäude ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden, sofern sie die in Festsetzung d. Text Nr. 3.2 festgesetzten Wand- und Firsthöhen einhalten.
- Baugestaltung**
 - Örtliche Fassadenansätze sind nicht zulässig.
 - Dachform der Hauptgebäude:
 bei I, I+D gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First (SD)
 bei II gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First (SD, WD), versetzte Pultdächer (VPD)
 Versatz 1/3 - 2/3
 Flachdächer und einseitige Pultdächer (PD) sind unabhängig von der Geschossigkeit zulässig. Die Firste der geneigten Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
 - Dachneigung: bei I, I+D 38° - 45°
 bei II 15° - 25°
 Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 0° - 5°, einseitige Pultdächer bis zu maximal 15° zulässig.
 - Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf maximal 50 % der Gebäudehöhe betragen. Das Dach der Giebeln und Zwerchgiebel muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Dachansätze sind nicht zulässig.
 - Dacheindeckung: Für die Dacheindeckung sind naturrote bis rotbraune, anthrazitfarbene oder gesinterte Dachziegel oder Betondachziele zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zugelassen, wenn diese in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach ausgeführt werden.
 - Garagendächer: Die Dächer der Garagen sind mit der gleichen Dachform, einer geringeren bis maximal der gleichen Dachneigung und der gleichen Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten. Alternativ werden Pultdächer bis 15° Dachneigung sowie Flachdächer zugelassen. Bei fachgeneigten Dächern bzw. Flachdächern sind zudem nicht glänzende Metalldeckungen bzw. begrünte Dächer zulässig.
- Garagen / Stellplatzbedarf**
 - Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf eigenem Grund nachzuweisen.
 - Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Flächen für Garagen und Carports zulässig. Die traufseitige Wändhöhe der Garagen wird mit maximal 3,0 m gemessen vom höchsten Geländepunkt an der Garage festgesetzt. Die Firsthöhe der Garagen wird bei Satteldächern auf max. 6,00 m ansonsten auf max. 4,60 m gemessen von OK Rohdecke bis OK Dachhaut festgesetzt. Die maximale Länge der Grenzbebauung wird auf 9 m je Grundstücksgrenze und 15 m auf dem gesamten Grundstück festgesetzt (Art. 6 Abs. 9 BayBO).
 - Im Bereich der Garagenzufahrten ist an der Zufahrtsseite ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze freizuhalten, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 9 zu gestalten ist.
- Höhenlage / Höhen**
 - Höhenlage der Hauptgebäude
 Die maximale Höhenlage der Hauptgebäude wird auf die entspr. Planzeichen bezeichnete Höhenkote in Metern über Normalnull (m ü. NN) für jede Parzelle festgesetzt. Die Höhenfestlegung bezieht sich auf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK EG RFB). Als Erdgeschoss gilt das höhenmäßig dem Straßenniveau an der Bauparzelle am nächsten gelegene Vollgeschoss. Die angegebenen Höhen dürfen um max. 0,30 m überschritten werden.



- Geländeveränderung / Stützmauern**
 - Das Gelände zwischen den Wohngebäuden und der Erschließungsstraße darf bis auf Höhe der Erschließungsstraße angepasst werden. Aufschüttungen und Abtragungen unmittelbar am Haus sind bis auf Höhe Rohfußbodens z.B. für Terrassen zugelassen. In den übrigen Grundstücksbereichen ist das natürliche Gelände zu erhalten.
 - Stützmauern sind mit einer schichtbaren Höhe von max. 1,0 m und in einem Abstand von mind. 1,0 m zu den Grenzen öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen zulässig. Zur Absicherung von Geländeveränderungen gegenüber angrenzenden Grundstücken sind Stützmauern auch entlang der Grundstücksgrenze zulässig. Die max. Anschlaghöhe ist auf 1,0 m begrenzt. Stützmauern bei Garagenzufahrten sind an der Grundstücksgrenze zulässig.
- Einfriedungen**
 Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.
- Gründordnung**
 - Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.
 - Private Grünflächen
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angelegene Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Baum zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
 - Öffentliche Grünflächen
 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist die Modellierung einer naturnah gestalteten Geländemulde zur Regelung des Wasserabflusses zulässig. Die Böschungneigung darf dabei maximal 1:3 betragen, wobei einzelne Bereiche mit einer Böschungneigung von 1:5 oder flacher auszubilden sind.



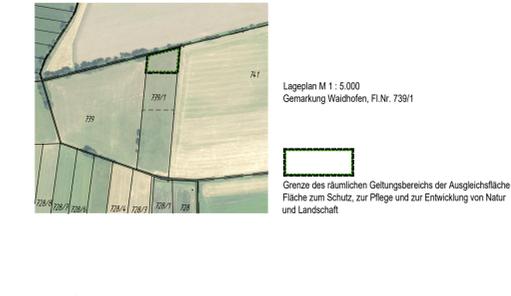
Die in der Planzeichnung in der öffentlichen Grünfläche dargestellten Bäume sind in guter Artendurchmischung zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Zulässig sind standortgerechte, heimische Laubbäume und Gehölze der Herkunftsregion 16 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' und Obstbäume. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

7.4 Verkehrsgrün
 In Verkehrsflächen sind neben heimischen Laub- und Obstbäumen auch standortgerechte und klimaassistente fremdländische Laubbäume zulässig. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

8. Eingriffsregelung - Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche 1
 Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 7391, der Gemarkung Waidhofen, eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche in der Größe von 1.334 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan "Schlagackerweg" zugeordnet.

Für die gesamte Fläche wurde ein Ausgleichsflächenkonzept erstellt, das von der UNB Neuburg-Schrobenhausen am 27.01.2016 mit dem Bescheid mit der Nr. 15049 genehmigt wurde. Die Ausgleichsfläche wurde laut Gemeinde 2018 hergestellt. Die strategisch bedeutsam gelegene Fläche wird gesamtökologisch aufgewertet. Entwicklung und dauerhafte Erhaltung eines wertvollen Offenlandbrennens durch Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit auf Bedürfnisse der Wiesen- und Offenlandbrüter abgestimmten Mähregime sowie Aufwertung des Landschaftsbilds.



Ausgleichsfläche 2
 Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 4472, Gemarkung Wangen, eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche in der Größe von 1.475 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan "Schlagackerweg" zugeordnet.

Entwicklungsziel: Überbegleitender Auwaldstreifen und extensive Feuchtwiese
 Herstellungsmaßnahmen: Baum- und Strauchpflanzung sowie Ansaat einer extensiven Feuchtwiese
 Die Flächen sind mit autochthonem Extensivwiesen-Saagut der Herkunftsregion 16 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' anzubauen. Es ist Saatgut zu verwenden, das einen temporären Einstau bzw. eine Überschwemmung verträgt.

Im ca. 5 m breiten überbegleitenden Auwaldstreifen sind Bäume und Sträucher in guter Artendurchmischung zu pflanzen. Zulässig sind standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher der Herkunftsregion 16 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion'. Arten: Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Cornus sanguinea (Roter Hainleien), Populus alba (Silber-Pappel), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Salix alba (Silber-Weide), Salix fragilis (Bruch-Weide), Salix viminalis (Korb-Weide), Ulmus glabra (Ulme), Viburnum opulus (Schneeball) und weitere Arten nach Absprache mit der UNB
 Mindestqualität Baum: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm
 Mindestpflanzqualität Sträucher: v. Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm

Fertigstellungs- und Entwicklungspläne: Bis zu 5 Jahre nach der Herstellung richtet sich die Mahd der extensiven Feuchtwiese nach dem Aufwuchs. Spätestens am 6. Jahr nach der Herstellung sind die Wiesenbereiche dauerhaft durch abschichtweise Mahd (ein- bis zweimal pro Jahr) mit Mähgabel extensiv zu pflegen. Die erste Mahd ist bei zweischüriger Nutzung ab dem 01.06. bei einschüriger Mahd ab 01.07. zulässig. Alternativ zur Mahd können die Flächen auch beweidet werden. Düngereinsatz und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig.
 Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.



9. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten.
 (z.B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasenterrassen u.s.w.)

10. Immissionsschutz
 10.1 Bei der Planung der Wohngebäude nördlich der Isophone, die den Lärmkarten der Anlage 3.1 und Anlage 3.2 dieser schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 5446:1/2019 - JB der Ingenieurbüro Kottmann GmbH, Altonmörster vom 19.08.2019 zu entnehmen sind, ist zwingend auf eine schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung zu achten, d.h. schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, sind auf lärmabgewandte Fassaden zu orientieren oder müssen über zusätzliche Fenster an den Fassaden belüftbar sein, an denen keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vorliegen.

10.2 Es dürfen Fenster nur in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung oder Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Glasvorlauf mit verschiebbaren Elementen an mindestens einem Fenster zur Belüftung von Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmern oder Wintergärten, die allesamt nur zu Reinigungszwecken zu Öffnen sind, installiert werden, wenn eine orientierende Grundrissgestaltung nicht in jedem Fall möglich ist.

10.3 Bei der Errichtung von Bauvorhaben nördlich der 59 dB(A) Tagsophone bzw. 49 dB(A) Nachtsophone (s. Anlage 3.1 bzw. Anlage 3.2 in dieser schalltechnischen Untersuchung) sind die maßgeblichen Außenlämppegel zu ermitteln und ein Nachweis nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu führen.

11. Versorgungsleitungen
 Aus Gründen des Ortsbildes sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

- HINWEISE DURCH TEXT**
 - Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
 - Im Bereich des Baugeländes sind keine Altlagierungen, Altstandorte und Altlasten bekannt. Im Zuge von Kleinbohrungen wurden im Feldweg belastete Auffüllungen gefunden. Nähere Informationen sind der "Baugrunderkundung / Baugrundglückchen" der CRYSTAL GEOTECHNIK Beratende Ingenieure und Geologen GmbH, Utting am Ammersee vom 14.12.2015 (Projekt-Nr. B151344) zu entnehmen.
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit wie möglich zu versickern. Für die erlaubnissfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnissfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFFV) und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENZV) zu beachten. Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A139 der DWA und das Merkblatt DWA-M 153 hingewiesen.
 - Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung im Trennsystem anzuschließen.
 - Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.
 - Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese mittels wasserrechtlicher Verfahren zu beantragen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
 - Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Bayernwerke angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
 - Regenerative Energiequellen
 Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
 - Als Beleuchtung des Straßenraums sind möglichst insektenfreundliche zu verwenden. Die Lichtverschmutzung ist möglichst gering zu halten.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass für Erdarbeiten auf Grundstücken, bei denen bekannt bzw. anzunehmen ist, dass sich hier Bodenkörper befinden, gem. Art. 7 Abs. 1 DStG eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden muss.
 - Bedingt durch die Ortsanlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
 - Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 ABGBG wird hingewiesen.
 - Innerhalb des Regenrückhaltebeckens dürfen keine Bäume oder Sträucher gepflanzt werden.
 - Abfallgefäße der Parzellen 5 und 6 müssen zur Entleerung an die Erschließungsstraße verbracht werden.

6. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.01.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.01.2019 hat in der Zeit vom 02.05.2019 bis 03.06.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.01.2019 hat in der Zeit vom 02.05.2019 bis 03.06.2019 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2019 bis 17.01.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2019 bis 17.01.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Waidhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.02.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.10.2019, redaktionell geändert am 11.02.2020, als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt
 Waidhofen, den

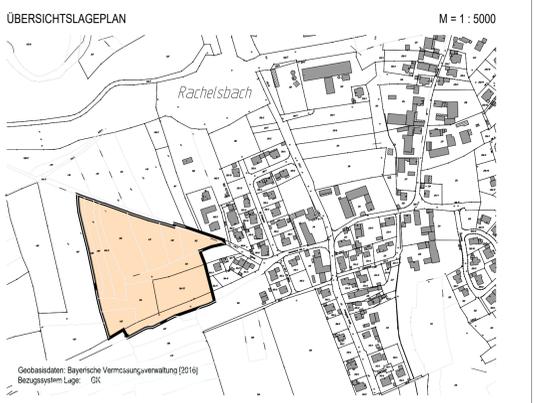
.....
 Josef Lechner
 Erster Bürgermeister



.....
 Josef Lechner
 Erster Bürgermeister



**GEMEINDE Waidhofen
 LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN
 BP SCHLAGÄCKERWEG**



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung [2016]
 Bezugsystem Lage: GK

ENTWURFSVERFASSER:
Wipfler PLAN
 Architekten Stadtplanung
 Baingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 504622
 Fax: 08441 504629
 Mail: ue@wipflerplan.de

PPAFFENHOFEN,
 GEANDERT,
 REDAKTIONELL ERGÄNZT,

DEN 20.12.2017
 DEN 16.01.2019
 DEN 22.10.2019
 DEN 11.02.2020