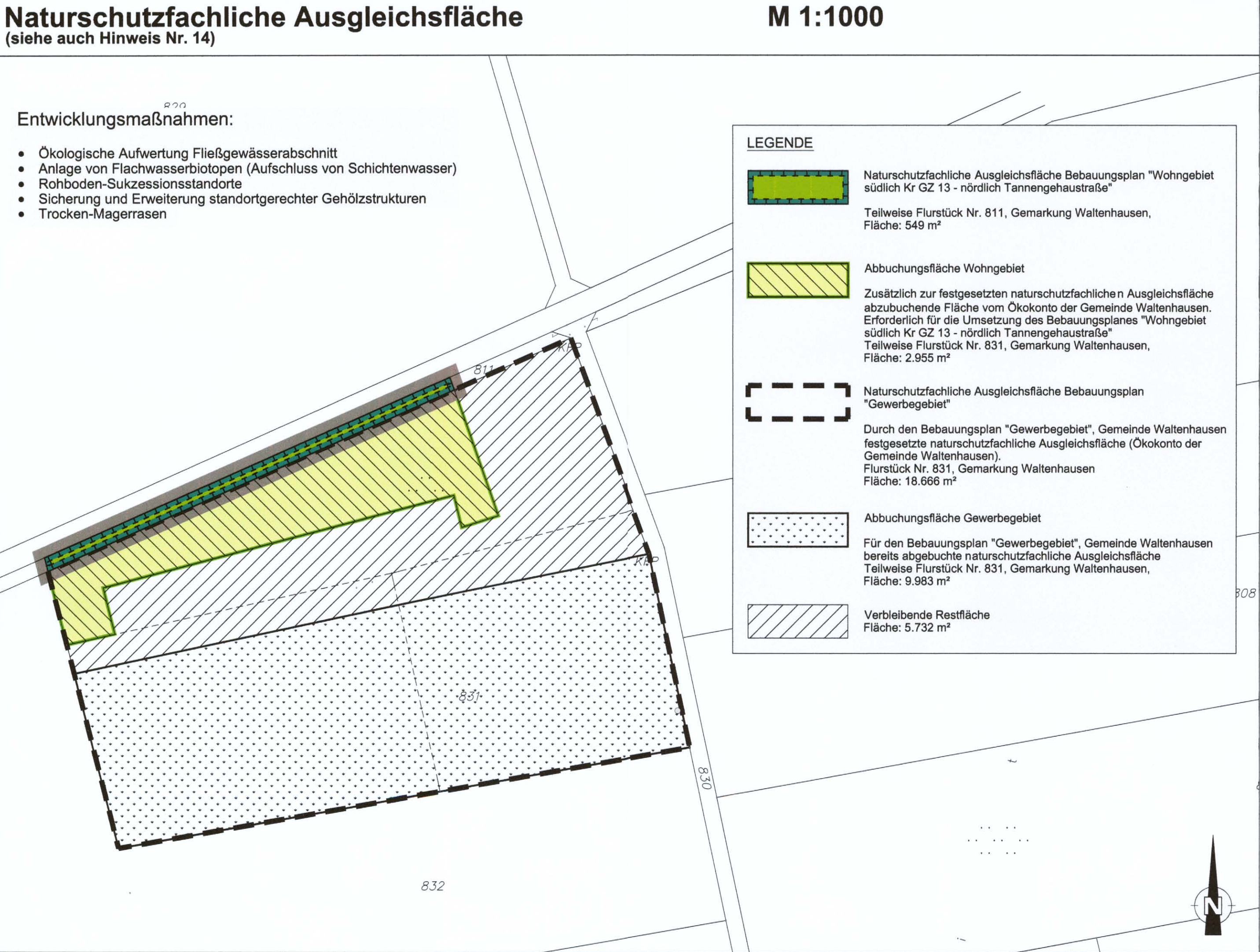
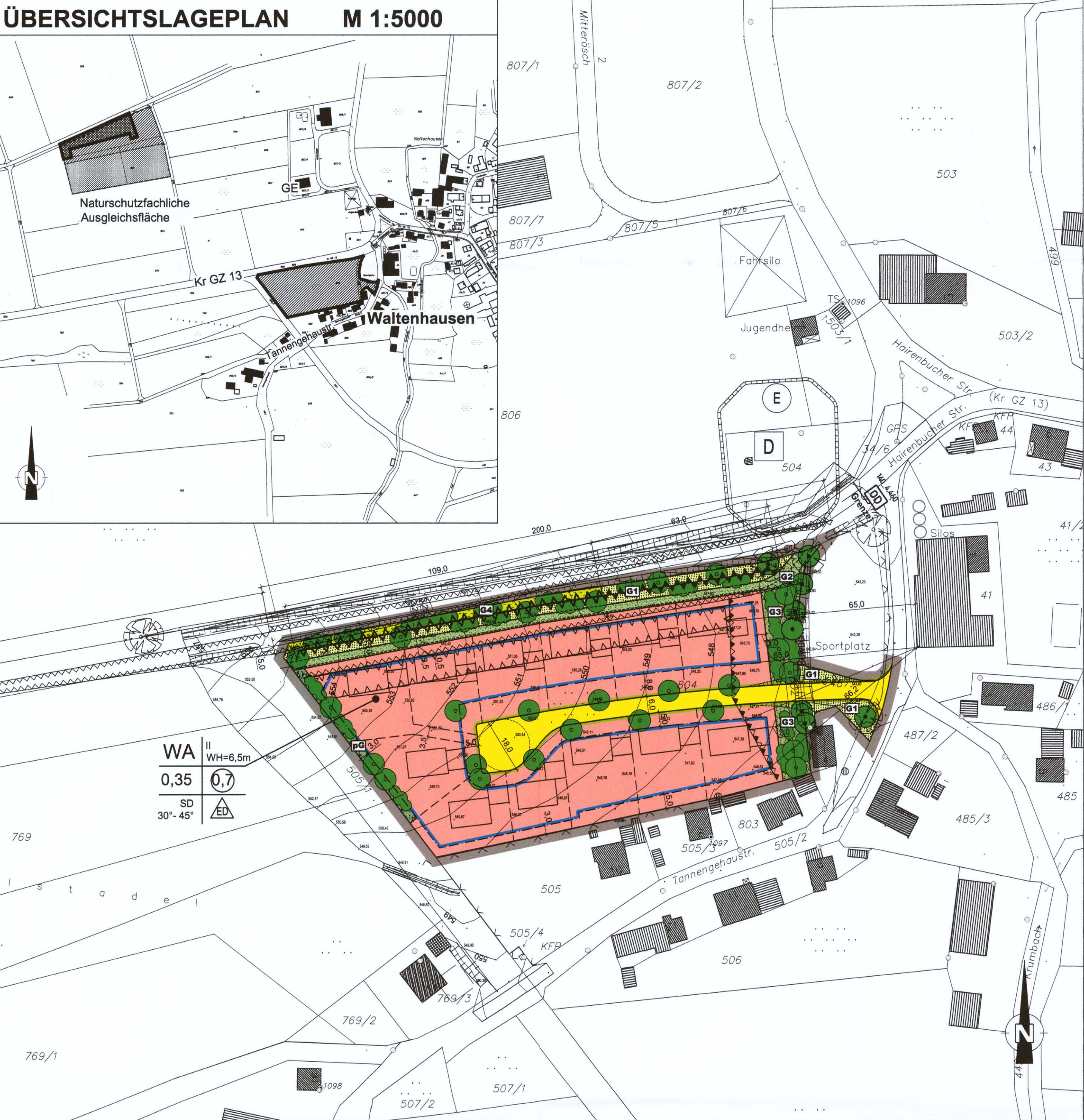


Bebauungsplan "Wohngebiet südlich Kr GZ 13 - nördlich Tannengehaustraße", Gemeinde Waltenhausen



Die Gemeinde Waltenhausen erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan

"Wohngebiet südlich Kr GZ 13 - nördlich Tannengehaustraße"

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 22.09.2011, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Metern
- WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
Folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig:
 - Schank- und SpeisewirtschaftenFolgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 0,35 Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,7 Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- WH+6,5m Max. zulässige Wandhöhe
Die Wandhöhe wird am Schnittpunkt Außenkante Außenmauer, Oberkante (OK) Dachhaut gemessen. Bei allen zulässigen Dachformen wird an der Gebäudeaußenkante gemessen. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der maximalen Wandhöhe ist die Höhe des Erdgescholl-Rohfußbodens.
- Die Höhe des Erdgescholl-Rohfußbodens darf die Oberkante des natürlichen Geländes um max. 0,5 m überschreiten.
- Aufschüttungen sind maximal bis Oberkante Erdgescholl-Rohfußboden zulässig. Abgrabungen sind bis maximal 0,5 m unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
- SD Satteldach
Zulässige Dachform für Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer. Ausnahmsweise sind Zeit- und Pultdächer zulässig. Bei Carports sind Flachdächer zulässig.
- 30° - 45° Zulässige Dachneigung (DN) bei Satteldächern
Bei ausnahmsweise zulässigen Zeit- und Pultdächern sind folgende Dachneigungen zulässig:
 - 15° - 20° Zulässige Dachneigung (DN) bei Zeltedächern
 - 5° - 15° Zulässige Dachneigung (DN) bei Pultedächern
- Es sind nur Dachbedeckungen in ziegelroten bis rotbraunen und grauen Farbtönen sowie nichtspiegelnde Oberflächen zulässig.
- Widerkehr ist zulässig. In diesen Fällen ist eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe zulässig. Die Dachneigung (DN) des Widerkehrs muss der DN des Hauptgebäudes entsprechen. Widerkehr ist nur bei einer DN von 35° und mehr zulässig.
- Zulässig sind Dachgauben als max. 2,0 m breite Einzelgauben, wobei die Länge aller Gauben ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Dachgauben sind nur bei einer DN von 35° und mehr zulässig.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel (zu senkrecht) in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig. Bei den Dachformen Zeit- und Pultdach sind ausnahmsweise abweichende Neigungen zulässig.
- Baugrenze
- Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie im Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
- Es sind mind. 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge je Baugrundstück auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG

In dieser Fläche sind an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen zur Tag- und Nachtzeit Fenster -öffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume oberhalb des EG nicht zulässig.
Ist die Realisierung im Einzelfall nicht möglich, sind Fensteröffnungen ruhebedürftiger und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume nur zulässig, wenn die Fenster den Anforderungen der Schall -schutzklasse 2 genügen. Zusätzlich ist an diesen Fassaden die Anordnung der Fensteröffnungen von ruhe -bedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) zur Nachtzeit nur zulässig, wenn eine seitliche der Räume unter Aufrechterhaltung des erforderlichen Lärmschutzes gemäß DIN 4109 bzw. VDI 2719 gewährleistet ist (Einbau von fensterunabhängiger Belüftung, Schalldämmklappen oder zentralen Belüftungsanlagen).

- Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG: aktive Lärmschutzeinrichtung (Wall, Wand). Die Mindesthöhe (OK) der Lärmschutzeinrichtung beträgt 2,9 m über natürlichem Gelände. Abweichend hiervon sind auf 1/3 der Länge der Lärmschutzeinrichtung Vorsprünge um max. 1,5 m in Richtung der Kr GZ 13 zulässig. Die Mindesthöhe (OK) der Vorsprünge beträgt 2,9 m über natürlichem Gelände.
- Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG: aktive Lärmschutzeinrichtung (Wall, Wand). Die Mindesthöhe (OK) der Lärmschutzeinrichtung beträgt 2,9 m über natürlichem Gelände. Die Lärmschutzeinrichtung ist in durchgehender, gerader Ausführung herzustellen. Der westliche Abschluss der Lärmschutzeinrichtung ist nach Süden abzuweichen.
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Geruchs- und Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG. In dieser Fläche sind keine dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räume zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind zulässig. Der westliche Abschluss der Lärmschutzeinrichtung ist nach Süden abzuweichen. Innerhalb dieser Fläche ist mit verstärkter Geruchseinwirkung aus landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen.
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- G1 Öffentliche Grünfläche - Eingrünung Lärmschutzeinrichtung, Straßenbegleitgrün
 - Die Lärmschutzeinrichtung ist mit Baum- und Straucharten der Pflanzliste zu bepflanzen
 - Das Straßenbegleitgrün ist mit standortgerechten Rasensaatgutmischungen zu bepflanzen
- G2 Öffentliche Grünfläche - Freihaltebereich Geh- und Radweg
 - Die öffentliche Grünfläche ist von Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten
 - Die Anlage von öffentlichen Geh- und Radwegen ist zulässig
- G3 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeinge Grün, Sträucher und Bäume
 - Die Flächen sind in "Landschaftsrasen mit Kräutern" entsprechend den Regel-saatgutmischungen nach RSM einzusäen und extensiv (zwei- bis dreischürige Mahd) zu unterhalten
 - Die Flächen sind mit mindestens der dargestellten Anzahl Bäume und Sträucher mit Arten der festgesetzten Pflanzlisten zu bepflanzen
- G4 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeinge Grün, Sträucher
 - Die Flächen sind in "Landschaftsrasen mit Kräutern" entsprechend den Regel-saatgutmischungen nach RSM einzusäen und extensiv (zwei- bis dreischürige Mahd) zu unterhalten
 - Die Flächen sind mit mindestens der dargestellten Anzahl Sträucher mit Arten der festgesetzten Pflanzlisten zu bepflanzen
 - Die Flächen sind mit mindestens der dargestellten Anzahl Bäume und Sträucher mit Arten der festgesetzten Pflanzlisten zu bepflanzen
- Straßenbegrenzungslinie
- Anpflanzen von Laubbäumen/Obstbäumen Ein Verschieben der festgesetzten Bäume um bis zu 3 m innerhalb der festgesetzten Bau- oder Grünfläche ist zulässig.
- Bäume zu erhalten
- Anpflanzen von Strauchgruppen
- PG Private Grünfläche - Ortsrandeinge Grün, Sträucher
 - Die Flächen sind in "Landschaftsrasen mit Kräutern" entsprechend den Regel-saatgutmischungen nach RSM einzusäen und extensiv (zwei- bis dreischürige Mahd) zu unterhalten
 - Die Flächen sind mit mindestens der dargestellten Anzahl Bäume und Sträucher mit Arten der festgesetzten Pflanzlisten zu bepflanzen.

- Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standorthemische Arten folgender Listen zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten:
Bäume:
Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm (bei Obstbäumen 10 - 12 cm).
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Stiel-Eiche (Quercus robur), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Winter-Linde (Tilia cordata), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Wild-Äpfel (Malus sylvestris), Wild-Birne (Pyrus pyrastra), Wild-Kirsche (Prunus avium) sowie Lokalsorten hochstämmiger Obstbäume.
Sträucher:
Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Hainbuche (Carpinus betulus), Haselnuß (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana).
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Drainpflasterbeläge, Rasengittersteine) zu erstellen.
- Als Grundstückeinfriedung sind unzulässig:
 - Mauern
 - Sockelmauern

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Höhenlinie mit Angabe der Höhe des natürlichen Geländes in m über NN (Bestand)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Radweg
- geplante Haupt- und Nebengebäude
- Anbauverbot gemäß Art. 23 BayStrWG an Kreisstraßen
- vorgeschlagene Böschungsmodellierung an der Erschließungsstraße
- Sichtdreieck gemäß Art. 26 BayStrWG
- Erhaltungsbereich für Bodendenkmal - frühneolithischer Pfostriedhof, Denkmalnummer: D-7723-0051
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt - Feldkapelle, Aktennummer: D-774-192-3
- Der Untergrund ist als nicht ausreichend versickerungsfähig einzustufen. Dies ist bei der Niederschlags-wasserentsorgung in geeigneter Weise zu berücksichtigen.
- Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Tätigkeit nicht ausgeschlossen werden.
- Es wird empfohlen, die Hausgärten naturnah zu gestalten und im Randbereich mit freiwachsenden, standorthemischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Verwendung von Obstbäumen (Hochstämme, altbewährte Sorten) wird empfohlen.
- Im Baubereich ist auf die Anpflanzung von Nadelgehölzen und gärtnerischen Ziergehölzen insbesondere bunt-, rotlaubige und gelbblühige Arten zu verzichten.
- Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in einer Größenordnung von 3.500 m² wird außerhalb des Eingriffsbereiches teilweise auf dem Grundstück Flur Nr. 831 und teilweise auf dem Grundstück Flur Nr. 811, jeweils Gemarkung Waltenhausen realisiert. Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist vor Baubeginn einzuholen.
- Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen (Festsetzung Nr. 20) ist mit Einreichung des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.
- Im Bereich der öffentlichen Grünfläche G4 wird aus Gründen der passiven Verkehrssicherheit eine Auffüllung des Zwischenraumes zwischen dem südlichen Bankett der KrGZ13 und dem Fuß der Lärmschutzeinrichtung empfohlen.
- Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzei-ges eines Verpöchteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 DSchG).
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freiligt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- Hinsichtlich des Brandschutzes und des vorbeugenden Brandschutzes sind die entsprechenden Richtlinien und gesetzlichen Vorschriften, insbesondere die DIN 14090 "Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken", zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE:

Die Gemeinde Waltenhausen hat in der Sitzung vom 27.04.2009 beschlossen, den Bebauungsplan "Wohngebiet südlich Kr GZ 13 - nördlich Tannengehaustraße", Gemeinde Waltenhausen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.09.2009 in der Zeit vom 02.11.2009 bis 03.12.2009 stattgefunden.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.09.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.10.2009 bis 23.11.2009 beteiligt.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 08.04.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.10.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2011 bis 20.05.2011 in den Gebäuden der VG Krumbach öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.10.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2011 bis 20.05.2011 beteiligt.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 wurde am 21.10.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 31.10.2011 bis 01.12.2011 in den Gebäuden der VG Krumbach öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.10.2011 bis 02.12.2011 beteiligt.

Die Gemeinde Waltenhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.02.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.09.2011 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Günzburg mit Bescheid vom genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am 27.03.13

Waltenhausen, den 27.03.13

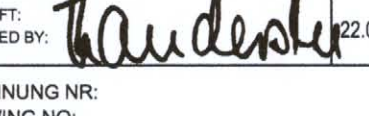
Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Die Genehmigung wurde am 27.03.13 gemäß § 40 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Waltenhausen, den 27.03.13

Unterschrift des 1. Bürgermeisters

D					
C					
B					
A	Radikale Änderung öffentliche Grünfläche G1, G4, Ausbildung Lärmschutzeinrichtung	GOE	HL		23.02.2012
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWIN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATE
AUFTRAGGEBER: ORDERED BY:	Gemeinde Waltenhausen 				
PROJECT TITLE: PROJECT TITLE:	Bebauungsplan "Wohngebiet südlich der Kr GZ 13 - nördlich Tannengehaustraße", Gemeinde Waltenhausen				
PLANBEZEICHNUNG: DRAWING TITLE:					
PROJECT NR.: PROJECT NO.:	7925 25	MASSTAB: SCALE:	1:1000	SEARBEITER PRINCIPAL:	KAU/GOE
				GEZEICHNET: DRAWIN BY:	LIHL
				GEPRÜFT: CHECKED BY:	
				ZEICHNUNG NR. DRAWING NO.:	

Acad-Dateiname: "1702_88P" 1pm: Planfassung.dwg Xref:"KC_S-Plan Waltenhausen_DFK.dwg A1594-841m