

Immissionsschutz
EG, I.O.G., 2.O.G



PLANZEICHNUNG I/500

TEIL A

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 339) geändert.
- Planzonenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert.
- Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - i.d.F. vom 23.02.2011 (GVBl. 2011, S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372).

- #### I Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- ##### I.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- ##### I.1.1 Zulässig sind
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- ##### I.1.2 Nicht zulässig sind
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- #### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)
- Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:
- Grundflächenzahl als Obergrenze
 - maximale Geschosshöhe als Obergrenze
 - Anzahl der Vollgeschosse
 - Wandhöhe, in den in der Planzeichnung dargestellten Fällen
- ##### 2.1 Grundflächenzahl, Geschosshöhe, Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) BauGB, § 20(3) und 21a(4) BauNVO)
- ##### 2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.
- ##### 2.1.2 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- ##### 2.1.3 Die Geschosshöhe von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind bei der Berechnung der zulässigen Geschosshöhen einzurechnen.
- ##### 2.2 Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)
- ##### 2.2.1 Die Gebäudehöhe der Gebäude in Metern ist durch Festsetzung der Wandhöhe als Maximalmaß festgelegt. Gemessen ab festgesetzter Fertigfußbodenebene des Erdgeschosses bis zum Verschnaidungspunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern mit Einfassung bis zur Oberkante der Attika.
- Von dieser Festsetzung kann in einem Toleranzbereich von +/- 0,15 m abgewichen werden.
- Die Wandhöhe ist zu messen in der Mittellinie der Hauszugangsfasade an der in der Planzeichnung festgelegten Stelle.
- ##### 2.2.2 Die Fertigfußbodenebene ist in den Fällen, in denen sie explizit festgesetzt ist, der Nutzungsschablone zu entnehmen. In allen anderen Fällen entspricht sie der Geländeoberfläche in dem in der Planzeichnung festgelegten Stelle der Wandhöhenfestsetzung.
- #### 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 a BauGB, § 22 BauNVO + § 23 BauNVO)
- ##### 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- ##### 3.2 Ein oberirdisches Vortreten vor Baulinien und Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zulässig mit:
- untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 BayBO
 - Balkonen (Ausmaß siehe Punkt 3.3 der textl. Festsetzungen)
- ##### 3.3 Balkone dürfen maximal 2,0 m über die durch Baugrenze bzw. Baulinie festgesetzte Gebäudeaußenkante vortreten. Das Maß der Auskragung ist stets senkrecht zu der der jeweiligen Balkonaussenseite parallelen Fassade zu messen. Die maximale Länge der einzelnen Balkone darf ein Maß von 3m nicht überschreiten.
- #### 4 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- ##### 4.1 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.
- Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb der Gebäude soweit abzusinken, dass ein sicherer Bodenaufbau für die befestigten Flächen und die Vegetationsflächen erstellt werden kann. Für Gehblatzenflächen ist eine Erdüberdeckung von mindestens 0,80 m herzustellen, für Wohnungsgärten mindestens 0,60 m.
- ##### 4.2 Für Grundstücke, für die die Planzeichnung keine Festsetzung hinsichtlich der Breite von Garagenzufahrten enthält, ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5,5 m zulässig.

- #### 5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Unterteilen der Verkehrsflächen, beispielsweise in Fahrbahnen, Gehwege und Verkehrsgrün sind, soweit dargestellt, unverbindliche Hinweise.
- #### 6 Schutz gegen Schallimmissionen des Verkehrs (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind in Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln des Verkehrslärmes von mehr als 45 dB(A) Schlaf- und Kinderzimmer so anzuordnen, dass eine größtmögliche Abschirmwirkung des Verkehrslärmes durch das jeweilige Gebäude (schalltechnisch günstige Grundrisgestaltung) erreicht wird. Muss aus zwingenden Gründen hiervon abgewichen werden, sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit zum Lüften erforderlichen Fenstern in Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine ausreichende Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen schalldampft bzw. mit Schalldämpferstreifen versehen sein. Alternativ hierzu können diese Fenster hinter einer schallschlüsselnde ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten, Loggia) liegen.
- Im Falle von Gebäudesanierungen, die mit einem erheblichen Eingriff in die Außenhautbauteile verbunden sind (z.B. Austausch von Fenstern), gelten bei Schlaf- und Kinderzimmern mit zum Lüften erforderlichen Fenstern in Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) die o.g. Anforderungen hinsichtlich zusätzlicher Lüftungseinrichtungen sowie der Anordnung dieser Fenster hinter vorgelagerten Verglasungen.
- Die Bereiche mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) sind in der Planzeichnung/den Planzeichnungen durch [ein Planzeichen] gekennzeichnet.
- Beim Neubau von Gebäuden oder im Falle von Gebäudesanierungen, die mit einem erheblichen Eingriff in die Außenhautbauteile verbunden sind (z.B. Austausch von Fenstern), ist die Mindest-Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen anhand DIN 4109, Schallschutz im Hochbau in der aktuell gültigen Fassung zu bemessen. Bei der Auslegung der Schalldämmung ist der Korrekturwert Ctr für Straßenverkehrslärm gemäß DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten.
- Hinweis: Die maßgeblichen Außenlärmpegel können für den Fall der Neuerrichtung von Gebäuden entsprechend der Darstellung der Planzeichnung den Lärmkarten der Anlagen 7 bis 10 der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum GmbH vom 04.05.2018, Bericht Nr. 17.034, I/F entnommen werden. Im Falle der Sanierung bestehender Gebäude liefern die Lärmkarten einen Hinweis auf die Lärmpegelbereiche.
- Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.
- Hinweis: Aufgrund des Verkehrs auf der Innenstädter Straße sowie der Bundesstraße 19 kommt es im Bereich des Plangebietes teilweise zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes I zu DIN 18005-1 und der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV. Auf einen ausreichenden passiven Schallschutz nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist deshalb zu achten.
- Die Anforderungen der derzeit gültigen DIN 4109 vom November 1989 sind Mindestanforderungen im Sinne einer nicht zu unterschreitenden schalltechnischen Qualitätsgrenze. Übliche Qualitäts- und Komfort-Standards gehen über diese Mindestanforderungen hinaus.
- DIN-Normblätter, auf die hier verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig gesichert hinterlegt.
- #### 7 Pflanzhaltung und Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
- ##### 7.1 Grünordnung allgemein
- ##### 7.1.1 Die Bepflanzung ist durch den jeweiligen Grundstückbesitzer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Notwendige Nachpflanzungen sind durch standorttypische Arten vorzunehmen.
- ##### 7.1.2 Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht als Geh- bzw. Fahrbahnen dienen. Es sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Bei der Anordnung der als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.
- ##### 7.1.3 Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 16 m² Grundfläche vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumreihen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- ##### 7.1.4 Der Baumbestand ist grundsätzlich zu erhalten, insbesondere die mit den Planzeichen als zu erhalten festgesetzten, besonders wertvollen Bäume und bei Absterben artengleich und in der Qualität „4 mal verpflanzt, Stammumfang 20-25cm“ zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen im Bereich des Baumbestandes (Kronentraufe + 1,5m) sind die notwendigen Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu treffen.
- ##### 7.1.5 Bei Baumpflanzungen ist für große Bäume (Endwuchshöhe über 20m) ein Mindeststammumfang von 18/20cm, für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20m) ein Mindeststammumfang von 18/20cm vorzusehen, für Kleinbäume (Endwuchshöhe bis 10m) ein Mindeststammumfang von 16/18cm.
- ##### 7.2 Grünordnung im öffentlichen Raum
- ##### 7.2.1 Für Reihen-ALLEE-pflanzung oder Baumblöcke entlang von Straßen und Plätze ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.

TEIL B

- #### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- #### 1 Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)
- ##### 1.1 Die Dächer der festgesetzten baulichen Anlagen sind gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung bzw. Nutzungsschablone des jeweiligen Baugebietes auszubilden.
- Bei baulichen Erweiterungen ohne Aufstockung des betroffenen Gebäudes kann die Bestandsdachneigung beibehalten werden.
- ##### 1.2 Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung auf Satteldächern dürfen nur in der gleichen Neigung angebracht werden, wie die Dachfläche auf der sie montiert sind.
- ##### 1.3 Dachgauben sind unzulässig.
- ##### 1.4 Flachdächer über einer Fläche von 10m² sind extensiv zu begrünen.
- ##### 1.5 Dachüberstände bei Sattel- und Pultdächern sind traufseitig mit mind. 1,0m und max 2,0 m auszubilden.
- #### 2 Stellplatzverpflichtung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waltenhofen in der aktuellen Fassung.
- Abweichend davon gilt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes für gewerbliche Nutzungen folgende Festsetzung:
- Gewerbliche Nutzung: 1 Stellplatz pro 30 m² Verkaufsfläche
- Die Anzahl der erforderlich gewerblichen Stellplätze ist aufgrund von Mehrfachnutzung um 15 % zu reduzieren, die daraus resultierende Anzahl kann um weitere 25 % reduziert werden.
- Die sich hieraus ergebende Minderungsanzahl an Stellplätzen ist abzulösen.
- Der Ablösebetrag beträgt 3500,- €/Stellplatz inkl. MwSt.
- #### 3 Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)
- ##### 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- ##### 3.2 Werbeanlagen sind nur am Gebäude im Bereich bis zur Brustlingshöhe im I.O.G. zulässig.
- Die Größe der Werbeanlage darf 0,50 m Höhe und 40% der Breite der Gewerbeeinheit im EG nicht überschreiten.
- Darüber hinaus sind eigenständige Werbeanlagen > 0,65 m² ausgeschlossen.
- ##### 3.3 Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, bewegliche Schrift- oder Bilderwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.
- #### 4 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)
- ##### 4.1 Einfriedungen sind in einheitlicher Gestaltung als dicht hinterpflanzte Maschendraht-/ Gitter- oder Holzläufe ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,20m oder durch Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zugelassen.

TEIL C

- #### ANHANG: PFLANZLISTE ZU DEN VEGETATIONSFESTSETZUNGEN
- #### I Bäume
- ##### I.1. 1. Wuchsordnung:
- Aesculus hippocastaneum in Sorten
 - Acer platanoides in Sorten
 - Acer pseudoplatanus in Sorten
 - Betula pendula
 - Castanea sativa
 - Fagus sylvatica
 - Quercus robur
 - Tilia cordata
 - Tilia platyphyllos

TEIL D

- #### Zeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet WA (§4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl, höchstzulässig
- GF Geschosshöhe, höchstzulässig
- WH Wandhöhe in Metern, gemäß textl. Festsetzung
- II Zahl der Vollgeschosse, höchstzulässig
- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Stellplätze
- Fußweg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Einfahrbereich, mit Maßgabe: max. Breite 5,50 m
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Bäume, zu pflanzen
- Bäume, zu erhalten
- Strauchaufwuchs, zu erhalten
- Strauchaufwuchs, wenn möglich zu erhalten
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Zweckbestimmung: Ga: Garage; TGa: Tiefgarage; St: Stellplatz
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- PD Pultdach
- VD Walmdach
- Hauptfrischrichtung
- Lärmpegelbereich: Nacht-Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A)
- Nutzungsschablone:
- Die Nutzungsschablonen der einzelnen Baugebiete enthalten folgende Festsetzungen in auf das jeweilige Baugebiet angepassten Kombinationen
- | Nr. d. Baugebietes | Art d. Baugebietes |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Anzahl d. Vollgeschosse | Wandhöhe, maximal |
| Dachform | Grundflächenzahl, maximal |
| Geschosshöhe, maximal | Dachneigung |
| Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss | |

- Abgrenzung, Art und Maß der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
- Gebäude, Abruch
- Grundstücksgrenze, Bestand
- Höhenlinie, Bestand
- Höhenlinie, Planung
- Gebäude, Bestand, überplant
- Maße in Metern
- Kleingartenanlage
- Südmauer
- Rampe
- Geh- und Fahrrecht zugunsten privater Grundstückseigentümer

- #### 2 Entwässerungssatzung
- Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Waltenhofen ist zu beachten. Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorzunehmen.
- #### 3 Freiflächengestaltungsplan
- Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- #### 3 Plangenaueigkeit
- Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Waltenhofen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können.
- Dafür kann von Seiten der Gemeinde Waltenhofen und des Planungsbüros MORPHO-LOGIC, München, keine Gewähr übernommen werden.

TEIL E

- #### VERFAHRENSVERMERKE:
- Die Gemeinde Waltenhofen hat in der Sitzung am 24.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Bürgermeister-Hengeler-Strasse“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.05.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. und § 4 Abs. 1 wurde gemäß der Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Abs. 2, Satz 1, abgesehen.
 - Der Entwurf mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.06.2018 bis 13.07.2018 öffentlich ausgestellt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
 - Der Entwurf mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.11.2018 bis 27.11.2018 erneut öffentlich ausgestellt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
 - Die Gemeinde Waltenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.01.2019 den Bebauungsplan gemäß 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Waltenhofen, den Harscher, I., Bürgermeister
- ausgefertigt Waltenhofen, den Harscher, I., Bürgermeister
- Waltenhofen, den Harscher, I., Bürgermeister
-
- Plandatum: 14.05.2018
Planformat: 60/141 cm
Maßstab: 1:500
- #### GEMEINDE WALTENHOFEN
- #### Bebauungs- und Grünordnungsplan
- #### „Bürgermeister-Hengeler-Strasse“
- | Planer: | Partner: |
|--|---|
| MORPHO-LOGIC
Architektur und Stadtplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Schiedheimer Straße 25
80333 München
T. 089 / 54212230 M. studio@morpho-logic.de | LEX_KERFERS
Landschaftsarchitekten
Erling 25
85461 Buchhorn
T. 089 (2) / 949360
M. mail@lex-kerfers.de |