

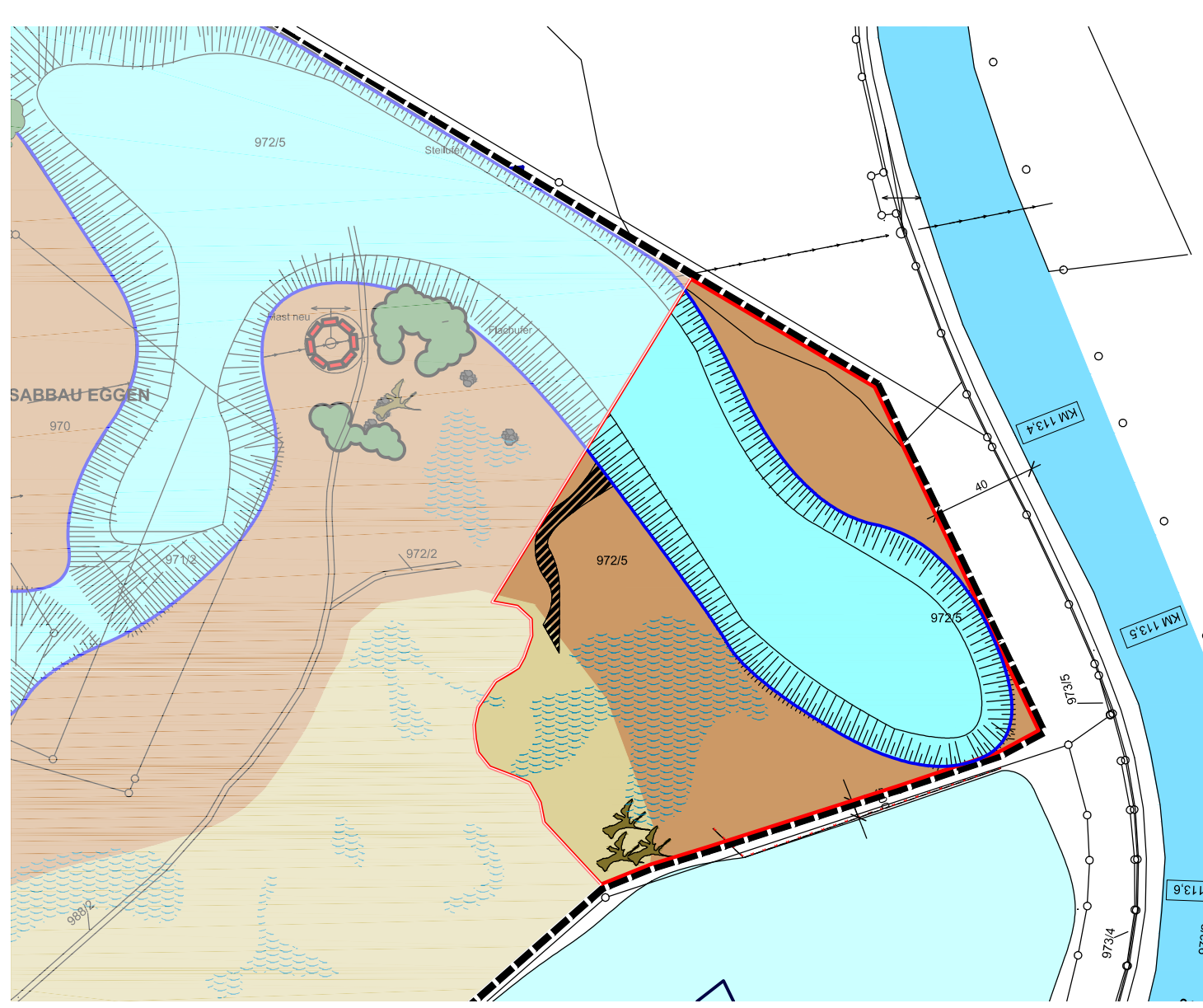
Ausgleichsbebauungsplan

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan "Wohnen am ehemaligen Haindl-Gelände"

Gemeinde Waltenhofen, Gemarkung Martinszell, Fl.Nr. 972/5 (TF)



Luftbild Übersicht M 1: 5 000



Ausgleichsbebauungsplan M 1: 2 500

LEGENDE - PLANUNG

- Umgrenzung Ausgleich - Okokonto Fa. Geiger, 32.535 m²
- Maßnahmen auf der Grundlage des LBP zum Kiesabbau Eggen (2012):
 - Flachwasserbereiche, Böschungsneigung 1:3 oder flacher
 - Vegetationsarme Kies- und Rohbodenflächen mit Entwicklung von Gehölzsukzession
 - Feuchte Sukzessionsflächen auf Schlammleichen mit Entwicklung von Gehölzsukzession
 - Flachwasser, tw. mit Entwicklung von Gehölzsukzession
 - Totholz- und Grobkieshaufen
 - Offene Wasserfläche
 - Überlauf (Steinpackung)
 - Planungsgebiet Kiesabbau Eggen

LEGENDE - BESTAND

- Flurstücksgrenze
- 2432 Flurstücksnummer
- Iller
- Fließrichtung Grundwasser
- Fließrichtung Hochwasser

1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA₀₋₉ Allgemeines Wohngebiet 1-9 nach § 4 BauNVO

2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

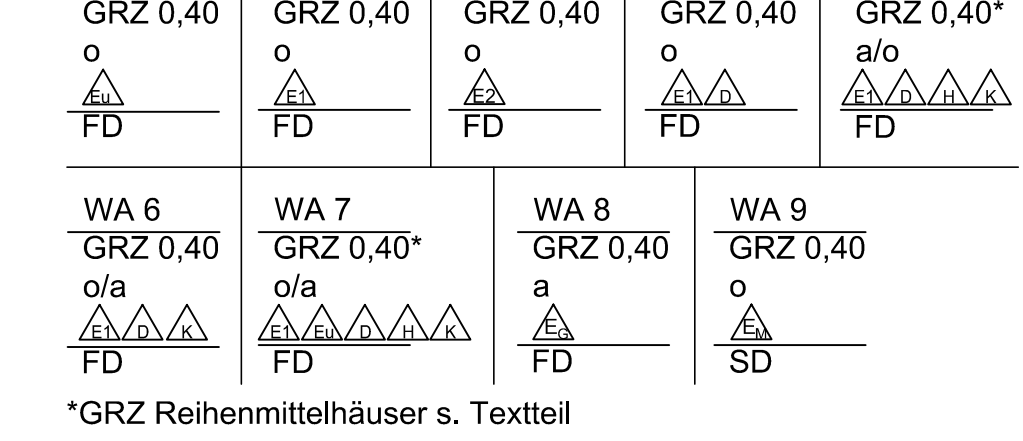
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- EG 693,60 Höhenfestsetzung für das Hauptgebäude als Höchstmaß (OK Erdgeschoss Ferntüftelboden in m ü. NN)
- EG 697,60 Höhenfestsetzung für das Hauptgebäude zwingend (OK Erdgeschoss Ferntüftelboden in m ü. NN)
- GH 700,10 Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü. NN
- GH₂ 705,00 Gebäudehöhe als Mindestmaß in m ü. NN (Schallschutz)
- 2G Mindestens zwei Vollgeschosse

3) Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a Abweichende Bauweise
- o Offene Bauweise
- Einzelhäuser mit UG zulässig
- Einzelhäuser zulässig (siehe Satzung 1.4)
- Einzelhäuser zulässig (siehe Satzung 1.4)
- Einzelhäuser zulässig (Geschosswohnungsbau)
- Einzelhäuser zulässig (Mehrfunktionsgebäude)
- Doppelhäuser zulässig
- Hausgruppe/Reihenhäuser zulässig
- Kettenhäuser zulässig
- FD/SD Nur Dachform Flachdach/ Satteldach zulässig

- Hauptfließrichtung
- Baugrenze
- Baulinie
- Umgrenzung von Flächen für Garagen/ Carports
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage

4) Typenschablonen



5) Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsberuhigte Straßenflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Parkflächen öffentlich / privat
- Geh- und Radweg
- Fußweg öffentlich
- Straßenbegleitgrün
- Sichtdreieck
- Einfahrt / Ausfahrt Tiefgarage

6) Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Trafostation
- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Heizzentrale

7) Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Unterirdische Leitungen mit Bezeichnung

8) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz
- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung naturnahe Uferböschung / Böschung

9) Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Artenschutz Maßnahmen
 - CEF 1 - Uferschutzmauer mit Ersatzröhren für Eisvogel
 - CEF 2 - Ersatzquartiere in und an Gebäuden für Fledermause
 - FCS 2 - Ersatzquartiere im Außenbereich für Fledermause
 - V 1 - Ersatzbau für Biber
 - V 2 - Grabenschutz für Biber
 - V 3 - Magere Standorte für Zauneidechse
 - V 4 - Biotopelemente für Zauneidechse, weitere Reptilien u. Amphibien
 - V 5 - Nistkästen für Wasseramseln

10) Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Entwässerungsmulde mit Fließrichtung

11) Sonstige Planzeichen

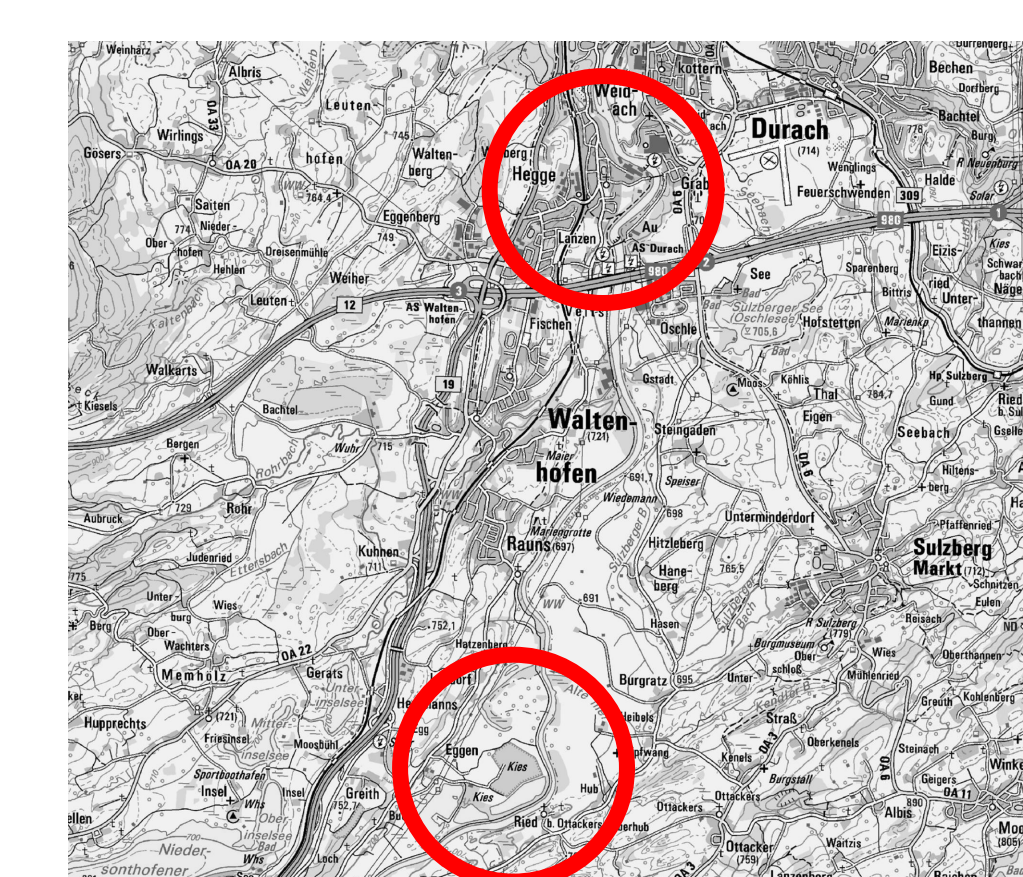
- Vorkerhalten zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Konstruktiver baulicher Schallschutz mit Höhenfestsetzung als Mindestmaß in m ü. NN und organisatorische Maßnahmen sowie Maßnahmen am Gebäude (s. Satzung 11.2)
- Vorkerhalten zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Kennzeichnung von organisatorischen Maßnahmen sowie Maßnahmen am Gebäude (s. Satzung 11.2), im 1. Obergeschoss
- Vorkerhalten zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Kennzeichnung von organisatorischen Maßnahmen sowie Maßnahmen am Gebäude mit Maßnahmen M1 und M2 (s. Planzeichnung) und Abgrenzung innerhalb der Baulinie/ Baugrenze (s. Satzung 11.2)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Höhenfestlegung, Mindestanzahl d. Geschosse
- Mit Leuchtgrünchen zugunsten der Gemeinde Waltenhofen belastete Fläche
- Gepflante Straßenhöhen (Übernahme Erschließungsplanung IB Zimmermann & Meiner)
- GOK Festgesetzte Geländehöhen als Höchstmaß in m ü. NN
- GOK Geländebekantete Hochwasserschutz als Mindesthöhe in m ü. NN
- Stützmauer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Zeichenerklärung für die Hinweise

- Gepflanter privater Fußweg variabel
- Unterteilung privater Verkehrsflächen, S-, privater Stellplatz/ G-, privater Gehweg
- Gepflante Grundstücksgrenzen
- HQ₁₀₀ Linie mit Höhenangabe in m ü. NN (Übernahme IB Koch)
- HQ₁₀₀₀ Linie mit Höhenangabe in m ü. NN (Übernahme IB Koch)
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Flurstücksnummern
- Vorhandene Geländeböschung
- Vorhandener Höhenpunkt/Höhenlinie in m ü. NN
- Vorhandener Illerhangwald
- Vorhandene Wasserfläche Iller
- Private Grünfläche
- Denkmalschutz
- Vorhandenes Biotop Nr.8327-0272-002
- Vorhandener Baum

Gemeinde Waltenhofen

Bebauungsplan "Wohnen am ehemaligen Haindl-Gelände" mit integriertem Grünordnungsplan



Planzeichnung - Fassung vom 26.10.2016 ergänzt am 10.11.2016 gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 09.11.2016

Gemeinde Waltenhofen
Rathausstraße 6
87448 Waltenhofen
Tel.: 08303/790
Entwurfverfasser:
Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt (bta) - Stadtplaner
Stubenweg 6, 87435 Kempten
Tel. 0831 - 16288 Fax 0831 - 21439

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 15.10.2014 gefasst. Der Beschluss wurde am 07.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung erfolgte in der Zeit vom 18.02.2016 bis 07.03.2016. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 12.02.2016.

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.10.2014 über die Planung unterrichtet und zum Scoping-Termin am 07.11.2014 eingeladen bzw. zur Äußerung aufgefordert.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 04.04.2016 in der Fassung vom 27.06.2016 fand in der Zeit vom 25.07.2016 bis 09.08.2016 statt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.07.2016 zur Angabe ihrer Stellungnahme zum Planentwurf vom 04.04.2016 in der Fassung vom 27.06.2016 aufgefordert.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 26.10.2016 über die Fassung vom 28.10.2016, ergänzt am 10.11.2016 gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 09.11.2016.

Waltenhofen, den... Eckhard Harscher, 1. Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Der Textteil und der zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Waltenhofen, den... Eckhard Harscher, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Satzungsbeschluss wurde am... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt demnächst in Kraft. Er wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Waltenhofen, den... Eckhard Harscher, 1. Bürgermeister