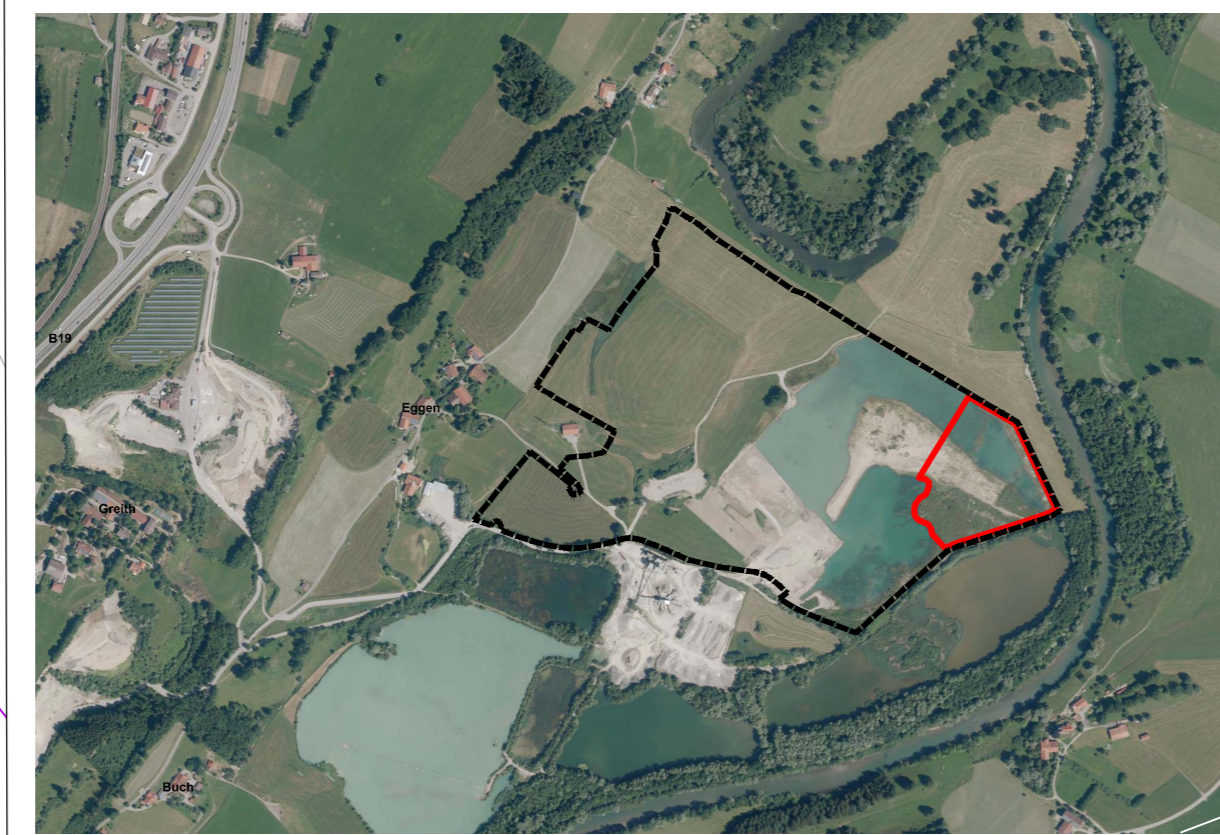


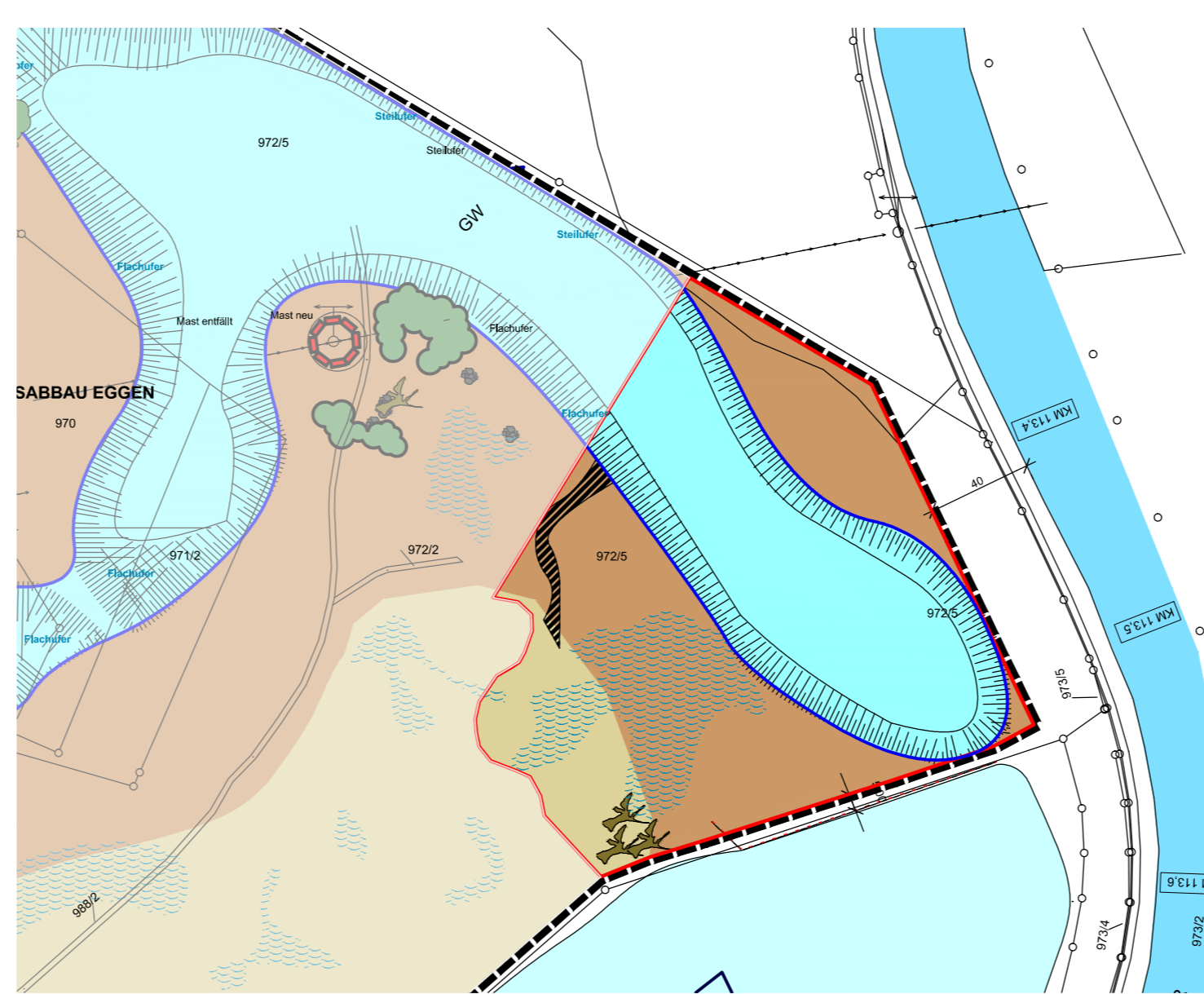
Ausgleichsbebauungsplan

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

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



Luftbild Übersicht M 1:5.000



Ausgleichsbebauungsplan M 1:2.500

LEGENDE - PLANUNG

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

LEGENDE - BESTAND

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

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA 04 Allgemeines Wohngebiet 1-10 nach § 4 BauNVO
- 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 Erdgesch. Ferligungsboden in m ü. NN)
 - EG 697,60 Höhenfestsetzung für das Hauptgebäude zwingend (OK Erdgesch. Ferligungsboden in m ü. NN)
 - GH 700,10 Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü. NN
 - 2G Mindestens zwei Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - a Abweichende Bauweise
 - o Offene Bauweise
 - Einzelhäuser mit UG zulässig
 - Einzelhäuser zulässig
 - Einzelhäuser zulässig
 - Einzelhäuser zulässig (Geschosswohnungsbau)
 - Einzelhäuser zulässig (Mehrfunktionsgebäude)
 - Doppelhäuser zulässig
 - Hausgruppe/ Reihenhäuser zulässig
 - Kettenhäuser zulässig
 - FD/SD Nur Dachform Flachdach/ Satteldach zulässig
 - FD/SD Hauptflächeneinrichtung
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Umgrünung von Flächen für Garagen/ Carports
 - TGA Umgrünung von Flächen für Tiefgaragen
 - Umgrünung von Flächen für Lagerparcs
- Typenschemata

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsberuhigte Straßenflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- P_{off} Parkflächen öffentlich / privat
- G+R Geh- und Radweg
- F_o 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
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Artenschutz Maßnahmen
 - CEF 1 - Uferschutzmauer mit Ersatzströhen für Eisvogel
 - CEF 2 - Stenochloa für Zaunröhricht u. Algenstamander
 - FCS 1 - Ersatzquartiere in an Gebäuden für Fledermäuse
 - V 1 - Ersatzbau für Biber
 - V 2 - Grabenschutz für Biber
 - V 3 - Mägen Standorte für Zaunröhricht
 - V 4 - Blotzelemente für Zaunröhricht, 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

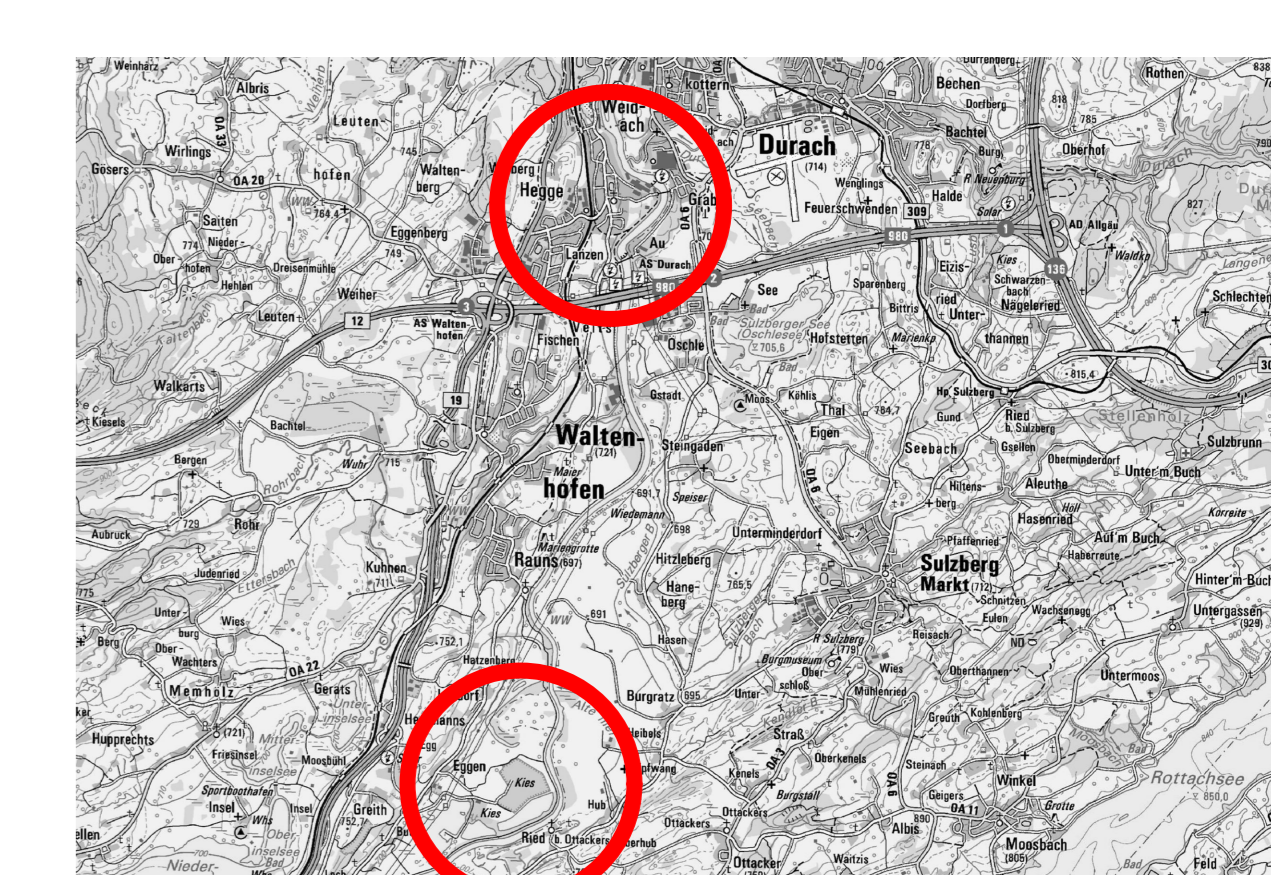
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Höhenfestlegung, Mindestanzahl o. Geschosse
- Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Waltenhofen belastete Fläche
- Geplante Straßenhöhen (Übernahme Erschließungsplanung IB Zimmermann & Meixner)
- Festgesetzte Geländehöhen als Höchstmaß in m ü. NN
- Geländebekante Hochwasserschutz als Mindesthöhe in m ü. NN
- Stützmauer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Zeichenerklärung für die Hinweise

- Geplanter privater Fußweg variabel
- Unterteilung privater Verkehrsflächen, S_p: privater Stellplatz / G_p: privater Gehweg
- Geplante 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 Mischwald
- Vorhandene Wasserfläche Iller
- Private Grünfläche
- Vorhandenes Biotop Nr.8327 0272-002

Gemeinde Waltenhofen

1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Wohnen am ehemaligen Handl-Gelände"



Planzeichnung Fassung vom 16.07.2018 Maßstab 1:500

Gemeinde Waltenhofen
Rathausstraße 4
87448 Waltenhofen
Tel.: 08363/750
Entwurfsvorname:
Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bda - Stadtplaner
Staubenweg 6, 87435 Kempten
Tel. 0831 - 16268 Fax 0831 - 21439

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Wohnen am ehemaligen Handl-Gelände" wurde in der Gemeinderatsitzung am 15.03.2017 gefasst. Der Beschluss wurde am 30.06.2018 örtlich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung erfolgte in der Zeit vom 03.07.2017 bis einschließlich 14.07.2017 (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 30.06.2017. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom 25.04.2018 fand in der Zeit vom 28.05.2018 bis einschließlich 29.06.2018 statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 18.05.2018.

Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB)
Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 20.06.2017. Sie wurden unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB). Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen zum Planentwurf in der Fassung vom 25.04.2018 eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 18.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatsitzung am 16.07.2018 über die Fassung vom 16.07.2018.

Waltenhofen, den..... Eckhard Harscher, Erster Bürgermeister

Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Wohnen am ehemaligen Handl-Gelände" bestehend aus Satzung / Textteil (Seite 1 bis 27) und Planzeichnung, jeweils in der Fassung vom 16.07.2018, dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 16.07.2018 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Waltenhofen, den..... Eckhard Harscher, Erster Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Satzungsbeschluss wurde am örtlich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Wohnen am ehemaligen Handl-Gelände" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung und dem lärmtechnischen Gutachten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Ergänzend sind die Unterlagen in das Internet unter folgender Adresse eingestellt: www.waltenhofen.de

Waltenhofen, den..... Eckhard Harscher, Erster Bürgermeister