

Textteil

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Seestraße“ in Oberdorf

Die Gemeinde Waltenhofen erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils gültigen Fassungen, folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

1. Allgemeines

1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den Planzeichen und dem Textteil.

1.2 Rechtliche Grundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO von 1990)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

2. Geltungsbereich und Inhalt der Bebauungsplanänderung

2.1 Änderung-/Erweiterungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 751, Gemarkung Martinszell.

Der Erweiterungsbereich umfasst eine Teilfläche aus Fl.Nr. 766, Gemarkung Martinszell.

2.2 Geltungsbereich

Für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes „Seestraße“ in Oberdorf gilt die von Architekt Dipl. Ing. (FH) Willi Heinz Wollmann, Waltenhofen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung i.d. Fassung vom 07.11.2003. Der Textteil in der Fassung vom 23.3.1994 gilt weiter, soweit sich nicht aus nachstehenden Regelungen Änderungen ergeben.

2.3 Änderungen Textteil

§ 3 „Maß der baulichen Nutzung“ Abs. 1 erhält folgende Fassung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ) und die Gebäudehöhe. Die Gebäudehöhe wird auf max. 6,0 m begrenzt, gemessen von Oberkante Rohdecke Erdgeschoß bis Oberkante Fußpfette (Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk).

§ 4 Abs. 2 entfällt.

§ 12 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

Garagen dürfen nur innerhalb der für Garagen festgelegten überbaubaren Flächen errichtet werden.

§ 12 wird durch folgenden Absatz 5 ergänzt:

Etwaige Nebengebäude (bis höchstens 9 m² Grundfläche) sind mit den Garagen zu einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Ausnahmsweise kann pro Grundstück ein freistehendes Nebengebäude ohne Feuerstätte und Aufenthaltsraum von max. 6 m² Grundfläche und höchstens 2,5 m Firsthöhe entweder innerhalb oder außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, soweit ortsplanerische oder gestalterische Belange nicht entgegen stehen. Die baurechtlichen Vorschriften sind einzuhalten (z.B. feuerbeständige Grenzwall und Abstand zu bestehenden Gebäuden). Nicht zulässig ist die Errichtung von Nebengebäuden innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche.

§ 16 wird durch folgenden Text ergänzt:

Für die neu geplante Häuserzeile auf dem Grundstück Fl.Nr. 751 der Gemarkung Martinszell gelten folgende Festsetzungen:

1. In der östlichen Zeile des Bebauungsplangebietes sind die Grundrisse so festzulegen, dass keine Aufenthaltsräume (Art. 45 BayBO) zur Ostseite hin orientiert werden.
2. Bei allen Gebäuden an der Ostgrenze des Bebauungsplangebietes sind alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen gemäß Art. 45 BayBO an der Nord- und Südfassade und entsprechenden Dachflächen des Gebäudes als Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß (RW') von mindestens 37 dB (Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenster und deren Zusatzeinrichtungen“) auszuführen.
3. Bei Neuerrichtungen von Gebäuden, die sich in einem Umkreis von 40 m zur Bahnstrecke befinden, ist sicherzustellen, dass die KB-Anhaltswerte der DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“, Ausgabe 1992, eingehalten werden.

3. Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit Ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

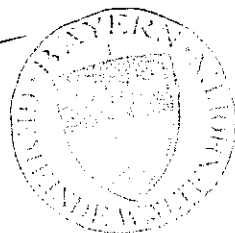
Hinweis:

Mit Immissionen aus der Landwirtschaft mit der üblichen Grünlandwirtschaft muß im Planungsgebiet gerechnet werden. Beschwerden wegen deren Auswirkungen können nicht abgeholfen werden.

Waltenhofen, den 15.12.2003

R. Wegscheider

(R. Wegscheider)
1. Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk:

Der Textteil stimmt mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Waltenhofen, den 28.01.2004

R. Wegscheider

(R. Wegscheider)
1. Bürgermeister

