

Bebauungsplan der Gemeinde Waltenhofen für das Gebiet „Waltenhofen- Nord “  
Zwischen der Plabennecstr. dem Grst. Fl. Nr. 516/38 und Fl. Nr. 501, der Waldstr. und dem Grst. 514  
(Wald) in Waltenhofen.

## Satzung

Die Gemeinde Waltenhofen erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 u. 4, §§ 9 u. 10 des Baugesetzbuches – BauGB- in der derzeit geltenden Fassung, der Baunutzungsverordnung –BauNVO- i.d.F. d. Bek. vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 BGBl.I. S 466), der Art. 79 und 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO- in der derzeit geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der derzeit geltenden Fassung, den Bebauungsplan „Waltenhofen-Nord“ als Satzung.

### § 1

#### Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Bebauungsplangebiet zwischen der Waldstraße und dem Baugebiet „Plabennecstraße Nord“ im Ortsteil Waltenhofen gilt die von Willi Heinz Wollmann Bauplanung GmbH ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan Teil A) in der Fassung vom 09.02.2009, welche zusammen mit dem Ausgleichsbebauungsplan Teil B) in der Fassung vom 09.02.2009 auf Teilfläche aus Fl. Nr. 93/7 Gmkg. Waltenhofen des Ingenieurbüros für Technik und Umwelt und den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan für das Baugebiet „Waltenhofen-Nord“ bildet.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. d. Bek. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I S 466), festgesetzt.
- (2) Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Es gelten die in § 17 Abs. 1 BauNVO i.d.F. Bek. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), angegebenen Höchstwerte für die Grundflächen- und Geschosflächenzahlen: GRZ=0,4; GFZ= 1,2 .
- (2) In Einzelwohnhäusern sind max. 2 Wohnungen, pro Doppelwohnhäusshälften max. 1 Wohnung zulässig.

### § 4

#### Bauweise

Im Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 5

Gebäudehöhen

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Wandhöhen gelten als Höchstgrenze. Die Wandhöhe wird gemessen von OK Erdgeschoß Fertigfußboden bis Schnittpunkt der Traufwand mit der Oberkante Sparren.

§ 6

Höhenlage der Gebäude, Geländehöhe

Die in der Planzeichnung festgelegten Fertigfußbodenhöhen bezogen auf N.N. gelten als höchstzulässige Höhe.

§ 7

Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächen nach Artikel 6 BayBO (Artikel 6 Abs. 5, Satz 3, 2. Halbsatz).

§ 8

Firstrichtung

Für die Firstrichtung ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

§ 9

Dachform und Dachneigung für Wohngebäude, Garagen, Nebengebäude usw.

(1) Zugelassen sind naturrot-ziegelfarbige Satteldächer mit folgenden Dachüberständen:

Ortgang: 0,50 – 1,20 m

Traufe: 0,50 – 0,90 m

(2) Die Dachüberstände dürfen die Baugrenze um max. 0,50 m überragen.

(3) Die Dächer müssen eine Dachneigung zwischen 22 – 30 ° aufweisen.

(4) Für Hanggaragen (Baufelder 15 bis 18) sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

§ 10

Dachaufbauten

Dachgauben sind bei Satteldächern ab 26 ° Dachneigung unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Dachgauben sind so zu gestalten, daß sie sich in das Gesamtbild des Gebäudes und seiner Umgebung harmonisch einfügen.

- Außenflächen und Eindeckungen von Dachgauben sind in Farbe und Material dem Dach anzupassen.
- Die Gesamtlänge aller Dachgauben einer Dachseite darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen.
- Je Dachseite sind max. 2 Gauben zulässig, wobei zwischen den einzelnen Gauben und möglichen Zwerchgiebeln (Wiederkehr) ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden muß. Ausnahmen sind möglich, wenn gestalterisch keine Bedenken bestehen.
- Bei Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebeln) muß zum Gebäudeende ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden.
- Gauben, Zwerch- und Quergiebel oder Wiederkehr sind mindestens 0,30 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes anzusetzen.
- In Wiederkehren sind keine Dachaufbauten oder Dachgauben zulässig.
- Ein Zwerchgiebel, Quergiebel oder Wiederkehr darf max. so breit sein wie 1/3 der Hauslänge (Traufseite).
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

## § 11

### Genehmigungsfreistellung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen die nach § 4 Abs. 2, Nr. 2, BauNVO zulässigen handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben der Genehmigungspflicht. Die Anwendung von Artikel 58 Abs. 1 BayBO wird ausgeschlossen.

## § 12

### Fassadengestaltung

- (1) Bei verputzten Außenwänden sind nur ruhige, helle Farbtöne zugelassen.
- (2) Doppelhäuser müssen die gleiche Oberflächenstruktur und die gleiche Farbgebung erhalten.

## § 13

### Garagen, sonstige Nebengebäude und Nebenanlagen

- (1) Garagen und damit verbundene Nebenräume sind sowohl innerhalb der überbaubaren Flächen und der speziell festgesetzten Flächen für Garagen zulässig, als auch an anderer als in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Fläche, wenn die Belange der Nachbargrundstücke oder der Verkehrssicherheit oder die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Je Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- (3) Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden (bis höchstens 9,00 m<sup>2</sup> Grundfläche) jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Pro Grundstück kann außerdem ein freistehendes Nebengebäude ohne Feuerstätte und Aufenthaltsraum von max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und höchstens 2,50 m Firsthöhe innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

- (4) Bei der Errichtung der Garagen ist zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dieser Stauraum wird nicht als Stellplatz angerechnet.
- (5) Bei den Grundstücken Nr. 7 - 13 kann auf den Stauraum verzichtet werden, wenn ein funkgesteuerter, elektrischer Garagenöffner eingebaut wird.
- (6) Die Stellflächen vor den Garagen sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

#### § 14

##### Einfriedungen

- (1) Einfriedungen einschließlich der Eingangstüren und Einfahrtstore sind aus zwei waagrechten Brettern oder als Staketenzaun mit max. 1,00 m Höhe herzustellen. Ein Sockel ist unzulässig.
- (2) Einfriedungen können auch als lebende Hecken in max. 1,00 m Höhe ausgeführt werden.
- (3) Zwischen den Einfriedungen und dem öffentlichen Straßenraum ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.
- (4) Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden.

#### § 15

##### Grundstücksbepflanzung

Die Anpflanzung der Grundstücke zur freien Landschaft und zum öffentlichen Verkehrsraum hin hat mit freiwachsenden, heimischen Sträuchern zu erfolgen. Schnitthecken sind nur zum Nachbargrundstück hin zulässig, wobei gelb- und blaunadelige Gehölze unzulässig sind. Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

<b>Botanischer Name</b>	<b>Volkstümlicher Name</b>
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Gewöhnlicher Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Grünordnung

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte entlang der Straße sind verbindlich und mit folgenden Bäumen 3. Ordnung als Hochstämme zu bepflanzen.

<b>Botanischer Name</b>	<b>Volkstümlicher Name</b>
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

- (2) Zur Vervollständigung des bestehenden Waldes ist die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit den in der Zeichnung festgesetzten Sträuchern zu bepflanzen. Dabei stehen folgende Arten zur Verfügung:

<b>Botanischer Name</b>	<b>Volkstümlicher Name</b>
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Gewöhnlicher Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- (3) Die Ausgleichsfläche des Teiches ist mit den in der Zeichnung festgesetzten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Standorte sind variabel. Dabei stehen folgende Arten zur Verfügung:

**1. Bäume**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Volkstümlicher Name</b>
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Populus alba	Silber-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche

## **2. Sträucher**

### **Botanischer Name**

Berberis vulgaris  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Rosa canina  
Rosa majalis  
Rosa rubiginosa  
Salix caprea  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

### **Volkstümlicher Name**

Gewöhnliche Berberitze  
Roter Hartriegel  
Hasel  
Zweigrifflicher Weißdorn  
Gewöhnliches Pfaffenhütchen  
Gemeiner Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Hunds-Rose  
Zimt-Rose  
Wein-Rose  
Sal-Weide  
Wolliger Schneeball  
Wasser-Schneeball

## § 17

### Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. (1) Nr. 14 BauGB)

Die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem gesamten Baugebiet erfolgt über eine Retentionsanlage auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche mit gedrosseltem Abfluß in den bestehenden, verrohrten Bach.

## § 18

### Ausgleichsfläche

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden teilweise Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche befindet sich auf Fl.Nr. 93/7 der Gemarkung Waltenhofen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von 2.821 qm der Ökokontofläche 7680-93/7 westlich vom „Waltenhofener Bach“ (siehe Ausgleichsbebauungsplan Teil B). Die Zuordnung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB.

## § 19

### Schallschutz

Für die Häuser 1 und 2 müssen Fenster von Ruheräumen, die nach Westen und Norden orientiert sind, mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 entsprechen. Bei den Häusern 5 und 6 gilt dies für Fenster auf der Nordwest- und Nordostseite. Bei Haus Nr. 20 gilt dies nur für die Nordfassade.

§ 20

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Waltenhofen-Nord“ zuwiderhandelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu EUR 500.000 (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 21

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Waltenhofen-Nord“ der Gemeinde Waltenhofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB).

Hinweise

1. Sollten bei den Erdarbeiten evtl. Bodendenkmäler zutage treten, so besteht hier Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Artikel 8 Abs. 1 – 2, DSCHG. Auf das Schreiben des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 12.9.2008 wird verwiesen.
2. Kanalanschlüsse im Freispiegelgefälle sind nur dann zugelassen, wenn der zu entwässernde Bereich über der Rückstauenebene liegt, d.h. die meisten Untergeschosse können nur über eine Hebeanlage nach DIN entwässert werden.

Waltenhofen, den 01.04.2009

(E. Harscher)  
1. Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:  
Der Textteil stimmt mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Waltenhofen, den 07.05.2009

(E. Harscher)  
1. Bürgermeister