

**GEMEINDE  
WALTENHOFEN**

**Bebauungsplan und Grünordnungsplan  
- Ortskern Waltenhofen -**

**TEIL B:  
PLANUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

**In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 30.09.2019**

Die Gemeinde Waltenhofen erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung - BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), der Planzeichenverordnung - PlanZV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetztes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) des Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S.588), zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523), des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S.796), zuletzt geändert durch §2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S.260), des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-I-U) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604) folgenden

## Bebauungsplan und Grünordnungsplan ‚Ortskern Waltenhofen‘

als Satzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Planzeichnung vom 30.09.2019 - Teil A.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 30.09.2019 beigelegt.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Teil A: Planzeichnung mit Legende, Maßstab 1: 500

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Begründung

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Gliederung des Bebauungsplanes**

Für die in der Planzeichnung als „einfache“ Bebauungsplangebiete (§ 30 Abs. 3, BauGB) gekennzeichneten Bereiche gelten nur die Festsetzungen zur Art der Nutzung sowie die in der Planzeichnung auf Fl.Nr. 13 festgesetzten Stellplätze. Für den Bereich, der als „qualifizierter“ Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) gekennzeichnet ist, gelten alle im Folgenden getroffenen Festsetzungen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Ortskern Waltenhofen“ werden der Bebauungsplan „Waltenhofen Seniorenzentrum“ – 2.Änderung, rechtsverbindlich seit dem 15.05.2001 und der Bebauungsplan „Schulzentrum“, rechtsverbindlich seit dem 29.05.1972, soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches liegen, geändert und insoweit aufgehoben.

### **I Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

#### **I.2 Urbane Gebiete** (§ 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

##### **I.2.1 Zulässig sind**

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### **I.2.2 Nicht zulässig sind**

- Tankstellen,
- Vergnügsstätten
- Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- maximale Grundflächenzahl
- maximale Geschoßfläche als Obergrenze
- Anzahl der Vollgeschosse
- Wandhöhe, in den in der Planzeichnung dargestellten Fällen

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO für urbane Gebiete darf ausnahmsweise in dem in der Planzeichnung festgesetzten Fall gemäß § 17(2) BauNVO überschritten werden.

### **2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, 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 Geschoßflächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind bei der Berechnung der zulässigen Geschoßflächen 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 Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses bis zum Verschneidungspunkt 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 Mittelachse der Hauszugangsfassade an der in der Planzeichnung festgelegten Stelle.

Die Fertigfußbodenoberkante entspricht der Geländehöhe im Bestand an der in der Planzeichnung festgelegten Stelle der Wandhöhenfestsetzung.

Im Falle von Wohnnutzung im Erdgeschoß kann das EG-Fußbodenniveau um max. 0,5m über die festgesetzte EG-Fertigfußbodenhöhe angehoben werden. Die Gesamtwandhöhe darf dabei nicht verändert werden.

## **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) Nr. 2 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
- 3.4 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.

In den Baugebieten, in denen die Planzeichnung keine Eintragung hierzu enthält, sind sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb der Gebäude soweit abzusenken, dass ein fachgerechter Bodenaufbau für die befestigten Flächen und die Vegetationsflächen erstellt werden kann. Für Gehölzpflanzungen 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 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, folgende Nebenanlagen zulässig:

Nebenanlagen die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen sowie Kinderspielplätze, Einfriedungen (gemäß örtliche Bauvorschriften Punkt 4), Einrichtungen für die private Wert- und Abfallsammlung, sowie Fahrradabstellplätze mit und ohne Überdachung.

#### **6 Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Unterteilungen der Verkehrsflächen, beispielsweise in Fahrbahnen, Gehwege und Verkehrsgrün sind, soweit dargestellt, unverbindliche Hinweise.

#### **7 Gehrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten und mit Planzeichen spezifizierten Flächen sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen.

#### **8 Schallimmissionen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

##### **8.1 Verkehrslärm**

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden bzw. beim Ersatzneubau von bestehenden Gebäuden sind in Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 45 dB(A) Schlaf- und Kinderzimmer so anzuordnen, dass eine größtmögliche Abschirmwirkung des Verkehrslärms durch das jeweilige Gebäude (schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung) 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 schallgedämpft bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein. Alternativ hierzu können diese Fenster hinter einer schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Winter-

garten, Loggia) liegen oder als sog. „Hamburger Fenster“ ausgeführt werden.

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-Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) die o.g. Anforderungen hinsichtlich zusätzlicher Lüftungseinrichtungen bzw. der alternativ genannten Einrichtungen. Die Bereiche mit Nacht-Beurteilungspegel 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 den Lärmkarten der Anlagen 6-8 der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum GmbH vom 19.11.2018, Bericht Nr. 16.067.1/F entnommen werden. Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Hinweis: 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.

Hinweis: 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.

## **9 Pflanzhaltung und Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

### **9.1 Grünordnung allgemein**

- 9.1.1 Die Bepflanzung ist durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Notwendige Nachpflanzungen sind durch standorttypische Arten vorzunehmen.
- 9.1.2 Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht als Geh- bzw. Fahrflächen dienen. Es sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Bei der Anordnung der als „neuzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind **tolerierbare** Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.
- 9.1.3 Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> Grundfläche vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- 9.1.4 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.
- 9.1.5 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

he bis 10m) ein Mindeststammumfang von 16/18cm.

## **9.2 Grünordnung im öffentlichen Raum**

- 9.2.1 Für Reihen- Alleepflanzung oder Baumblocke entlang von Straßen und Plätze ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.
- 9.2.2 Die Verkehrsflächen der Rathausstraße und der Bahnhofstraße sind platzartig zu gestalten und dürfen nicht eingefriedet werden. Die Fahrbahn soll höhengleich und mit dem gleichen Material wie die angrenzenden Belagsflächen ausgeführt werden.
- 9.2.3 Entlang des öffentlichen Fußweges ist beidseits ein 1m breiter Streifen von Gehölzen und Einbauten frei zu halten.

## **9.3 Grünordnung im privaten Raum**

- 9.3.1 Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein großer, mittlerer oder zwei kleinkronige standortgerechte Bäume zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind mit Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen und vorhandener Baumbestand einzurechnen.
- 9.3.2 Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind so auszubilden, dass diese zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, durchlässigem Pflaster).
- 9.3.3 Höhenmodellierungen im Gelände sind als niedrige max. 50cm hohe Mauern oder als begrünte Böschungen auszuführen. Stützwände können im direkten Zusammenhang mit Tiefgaragenzufahrten ausnahmsweise bis zu 4,0m Höhe zugelassen werden, wenn die Maueroberkante dem Böschungsverlauf folgt und die Abstandsflächen nach Art6 BayBO eingehalten werden.
- 9.3.4 Die nach Art.7Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind unabhängig von vorhandenen oder geplanten Einrichtungen auf öffentlichen Flächen auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

## **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.
- 1.2 Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung auf Satteldächern dürfen nur in der gleichen Neigung angebracht werden, die die Dachfläche aufweist auf der sie montiert sind.
- 1.3 Dachgauben sind unzulässig.
- 1.4 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 1.5 Dachüberstände bei Sattel und Pultdächern sind traufseitig mit mind. 1m und max 2 m auszuführen

### **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 vom 18.1.2012.

## Festsetzungen

---

Für die Nutzungen der Nummern 2.1 ; 2.2 sowie 3.1 und 3.2 der Richtzählliste der genannten Stellplatzsatzung gilt abweichend im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes:

Die laut gültiger Stellplatzsatzung vom 18.1.2012 erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist aufgrund von Mehrfachnutzung um 15 % zu reduzieren. Die daraus resultierende Anzahl kann um weitere 25 % reduziert werden.

Die sich aus der Reduzierung um 25% ergebende Minderungsanzahl an Stellplätzen ist abzulösen.

Der Ablösebetrag beträgt 3500,- €/Stellplatz inkl. MWSt.

### **3 Werbeanlagen**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Werbeanlagen sind nur am Gebäude im Bereich bis zur Brüstungshöhe im 1.OG 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 m<sup>2</sup> 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 hinterepflanzte Maschendraht-/ Gitter- oder Holzzäune ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,20m oder durch Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,5m zugelassen.

## **ANHANG: PFLANZLISTE ZU DEN VEGETATIONSFESTSETZUNGEN**

### **I Bäume**

1.1. 1.Wuchsordnung:  
- Aesculus carnea in Sorten  
- Acer platanoides in Sorten  
- Acer pseudoplatanus in Sorten  
- Betula pendula  
- Fagus sylvatica  
- Quercus robur  
- Tilia cordata  
- Tilia platyphyllos

1.2. 2.Wuchsordnung:  
- Carpinus betulus  
- Juglans regia  
- Prunus avium  
- Sorbus aria

1.3. 3.Wuchsordnung:  
- Acer campestre  
- Amelanchier lamarckii



- Amelanchier ovalis
- Prunus in sorten
- Sorbus aucuparia
- Obstgehölze in Arten und Sorten

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN + HINWEISE**

### **1 Entwässerungssatzung**

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Waltenhofen ist zu beachten.

### **2 Freiflächengestaltungsplan**

Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

### **3 Bodendenkmal**

Im Umfeld der Kirche St. Martin und Alexander ist in den Denkmal-Daten des BLfD unter der Nummer 222971 ein Bodendenkmal eingetragen dessen Umgriff in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreicht.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bodendenkmals und seines näheren Umfeldes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 71 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **4 Immissionsschutz**

Für den Fall, dass eine Planung zukünftig von den Bewertungsgrundlagen der schalltechnischen Untersuchung abweichen sollte, wie z.B. in der Lage und Ausrichtung von Gebäuden, Tiefgaragenzufahrten oder Stellplätzen, usw., sowie bei der Neuschaffung von Parkplatzflächen, der Neuerrichtung von Gewerbebetrieben, o.ä., ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Oberallgäu zu klären, ob ggf. eine ergänzende schalltechnische Untersuchung erforderlich ist.

### **5 Altlastenverdachtsfläche**

Auf der momentan brachliegenden Fläche an der Immenstädtestraße 11 (Fl.Nr. 54) wurde über Jahrzehnte eine Tankstelle betrieben, die zum Jahresende 2008 stillgelegt wurde. Der Rückbau der tanktechnischen Einrichtungen erfolgte von Januar bis April 2009 und wurde vom Ingenieurbüro HPC im Gutachten vom 29.4.2009 dokumentiert. Im Rahmen des Rückbaus wurden nur geringe Belastungen bis 180 mg/kg MKW und 2,38 mg/kg BTEX festgestellt. Im Rahmen des Ausbaus angefallener kontaminierter Aushubware wurde ordnungsgemäß entsorgt.

Die Tankstelle ist aufgrund des Rückbaus nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Sanierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. In damals nicht rückgebauten Bereichen, wie der Werkstatt- Waschhalle und auch am Rande rückgebauter Bereiche können abfallrechtlich relevante Bodenverunreinigungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Nutzung des Grundstückes wird dadurch im Regelfall nicht eingeschränkt, bei Abbruch- und Aushubmaßnahmen ist jedoch mit erhöhten Kosten (Analysen, Entsorgung) zu rechnen. Eine fachgutachterliche Begleitung von

Abbruch- oder Aushubmaßnahmen wird empfohlen

## **7 Bodenschutz und Abfallrecycling**

Werden bei Aushub- und Baumaßnahmen Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit festgestellt, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bei Gebäudeabriss sind Abfallbilanzen über die Verwertung insbesondere der Vorbereitung zur Wiederverwendung und des Recyclings und die Beseitigung zu erstellen ( Entsprechend gelten § 21 Abs. 1, §40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 und 2, Art 12 Bay-BodSchG)

Beim Rückbau von asphaltierten Verkehrsflächen ist zu prüfen ob es sich bei den Ragschichten um Asphalt oder Teer handelt. Bei Teerflächen ist das vorliegende Material entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen.

## **8 Baumfällungen und Artenschutz**

Eingriffe in den Gehölzbestand sind nur in der Zeit von 1.11. bis 28.2. zulässig um brütende Vögel und Fledermäuse nicht zu gefährden.

Vor den Baumfällungen ist in Rücksprache mit der Naturschutzbehörde eine Relevanzbegehung im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse durchzuführen. Bei Bedarf sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen.

## **9 Dorfbrunnen**

Der in der Planzeichnung dargestellte, bestehende Dorfbrunnen soll erhalten werden.

## **10 Kirchengeläut und Uhrs Schlag**

Die Emissionen, die von der Pfarrkirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld zu dulden.

## **11 Plangenaugigkeit**

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.

## Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Waltenhofen hat in der Sitzung am 15.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Ortskern Waltenhofen“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde gemäß der Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Abs. 2, Satz 1, abgesehen.
3. Der Entwurf mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.01.2019 bis 07.02.2019 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
4. Der Entwurf mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.07.2019 bis 06.08.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
5. Die Gemeinde Waltenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.09.2019 den Bebauungsplan gemäß 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Waltenhofen, den 01.10.2019

.....  
Harscher, I. Bürgermeister

6. ausgefertigt  
Waltenhofen, den 08.10.2019

.....  
Harscher, I. Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Bürgerbrief Waltenhofen Nr. 21, Ausgabe vom 18.10.2019 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Waltenhofen bereitgehalten.

Waltenhofen, den 18.10.2019

.....  
Harscher, I. Bürgermeister