

Gemeinde Waltenhofen


Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

- Wohnen am ehem. Haindl-Gelände -

Satzung

Fassung vom 26.10.2016
ergänzt am 10.11.2016 gemäß
Gemeinderatsbeschuß vom 09.11.2016

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner
Kempten


.....
W. Müller

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 ff)
Planzeichenverordnung	in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), letzte berücksichtigte Änderung 24.07.2015, (GVBl. S. 296)
Gemeindeordnung für den Freistaat (GO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 9a Abs. 2 Bay. E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 421 V v. 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bestandteile der Satzung sind

Planzeichnung - Fassung vom 26.10.2016, ergänzt am 10.11.16 gemäß
Gemeinderatsbeschuß vom 09.11.16

Textteil - Fassung vom 26.10.2016, ergänzt am 10.11.16 gemäß
Gemeinderatsbeschuß vom 09.11.16

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Bestandteile der Satzung bilden eine Einheit.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

Gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB gilt:

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind erst dann zulässig, wenn (kumulativ):

1. der Plangenehmigungsbescheid des LRA Oberallgäu vom 08.04.2016 (AZ: SG 31-641/10-28/15) zur Hochwasserfreilegung des Baugebiets umgesetzt wurde;
2. der Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Oberallgäu vom 19.07.2016 (AZ: SG 22-176/2) für den Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG zur Sanierung des Planungsgebietes umgesetzt wurde und gemäß Bescheid die Abnahme durch das Landratsamt Oberallgäu erfolgt ist;
3. die in der schalltechnischen Untersuchung genannten Festsetzungen zum „Bauen auf Zeit“ umgesetzt wurden (s. 11.1).

Es ist auch eine bauliche Umsetzung in Teilbereichen möglich, soweit auf diesen Teilbereichen die jeweiligen zutreffenden Voraussetzungen aus den Punkten 1.-3. umgesetzt sind.

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- ausschließlich in WA 9:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften.

Als Ausnahme zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Als Ausnahme zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften außer in WA 9.

Nicht zulässig - auch nicht als ausnahmsweise - sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Anlagen für Verwaltungen,
Gartenbaubetriebe
Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

1.2 Nutzungsmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

1.3 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Baugebiet mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ist nicht zulässig, mit Ausnahme bei der Festsetzung der zulässigen Reihenmittelhäuser bis zu einer GRZ von 0,6.

Die zulässige Grundfläche darf durch

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
Nebenanlagen im Sinne des §14 sowie
bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,

um 50 von Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Die zulässige Grundfläche darf neben der in §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte (versickerungsfähige Beläge wie Schotterrasen, Pflaster, Rasenpflaster) Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen um weitere 50 von Hundert überschritten werden.

1.4 Zahl der Vollgeschosse

Für die Haustypen Einzelhäuser E_1 und E_U sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, von denen das oberste Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss ausgebildet sein

darf. Die Grundfläche der Staffelgeschosse dürfen 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Beim Haustyp E_U (WA 1) ist das Staffelgeschoss zwingend mind. 2 m von der Baulinie zurückzusetzen.

Für den Haustyp Einzelhaus E₂ sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

Für die Haustypen Doppelhäuser D, Hausgruppen (Reihenhäuser) H und Kettenhäuser K sind max. drei Vollgeschosse zulässig, von denen das oberste Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss ausgebildet sein darf. Die Grundfläche der Staffelgeschosse dürfen 70 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

Für den Haustyp Geschosswohnungsbau E_G sind aus Lärmschutzgründen zwingend vier Vollgeschosse zu errichten.

Für den Haustyp Mehrfunktionsgebäude E_M sind max. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich sind mit Ausnahme des WA 1, WA 7 und WA 8 keine Untergeschosse (Keller) zulässig. Die Untergeschosse in WA 1, WA 7 und WA 8 dürfen keine Vollgeschosse sein.

In den Bereichen WA 5 und WA 6 mit der Festsetzung „2G“ gelten für alle zulässigen Haustypen zwingend mindestens zwei Vollgeschosse.

1.5 Höhen der baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt

Die Höhenlage der Hauptgebäude aller Haustypen E₁, E₂, E_G, E_M, D, H und K ist mit der Höhe des Erdgeschoß-Fertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) in m über NN als Höchstmaß, gemessen an der Oberkante (OK) des Fertigfußbodens des Erdgeschoßes in der Planzeichnung festgesetzt. Die Höhenfestsetzung des Erdgeschoß-Fertigfußbodens für die Hauptgebäude des Haustyps E_U (WA 1) gilt zwingend, Abweichungen von +/- 0,30 m sind zulässig.

Oberer Bezugspunkt

Die Höhenlage der Hauptgebäude wird - entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung - mit einer maximalen Gebäudehöhe in m üNN festgesetzt. Für den Haustyp E_U (WA 1) gelten die Abweichungen dem unteren Bezugspunkt entsprechend. Zusätzlich wird aus Gründen des Lärmschutzes in den Bauquartieren WA 8 und WA 9 eine Mindestgebäudehöhe in m üNN festgesetzt (§18 Abs. 4 Satz 1 BauNVO).

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei verschiedenen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen, gelten die Höhenangaben des Quartiers, in welchem sich der überwiegende Teil des Hauptgebäudes befindet.

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen für Gebäude gilt:

Bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Bei Satteldächern der Dachfirst (WA 9).

Zusätzlich zu den festgesetzten Gebäudehöhen in m üNN gilt: Die maximalen Gebäudehöhen, gemessen von der OK des Fertigfußbodens des Erdgeschoßes bis zum oberen Bezugspunkt des Gebäudes, sind wie folgt:

E₁/ E₂: Einfamilienhaus: max. 6,60 m

E_U: Einfamilienhaus mit Untergeschoß: max. 6,60 m

E_M: Mehrfunktionsgebäude: max. 9,10 m

D/ H/ K: max. 9,60 m

Die maximalen Gebäudehöhen, gemessen von der tatsächlich hergestellten Geländehöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, sind wie folgt:

E_G: max. 17,40 m, gemessen vom OK Gehweg (Straße - Achse 4)
max. 13,80 m, gemessen von OK Terrasse (zur Straße Achse 5)

Beim Haustyp E_G (Geschosswohnungsbau) sind Dachaufbauten wie z. B. Lüftungen, Aufbauten von Treppenhäusern und Aufzügen maximal auf einer Fläche von 3% der Dachfläche zulässig. Die Höhe ist auf maximal 3,00 m begrenzt.

Die Mindesthöhen aufgrund des erforderlichen Schallschutzes für die Bauquartiere WA 8 und WA 9 ergeben sich aus 11. Immissionsschutz unter 11.1.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit BauNVO)

1.6 Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

- 1 Im Geltungsbereich gilt auf den überbaubaren Grundstücksflächen bei den Haustypen E₁, E₂, E_U, E_M, D und H die offene Bauweise.
Für E_M gilt, dass aus schalltechnischer Sicht die Bebauung geschlossen zu errichten ist. Lücken zwischen den Baukörpern sind nur zulässig, wenn sie gebäudehoch durch Schallschutzwände (s. 11. Immissionsschutz mit 11.1 Konstruktive/ bauliche Schallschutzmaßnahmen) geschlossen werden.
- 2 Für den Haustyp E_G gilt die abweichende Bauweise. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig. Dabei sind die Baukörper gestalterisch durch um zwischen 1 bis 2 m zurückgesetzte, 12 bis 13 m breite Zwischenbauten mind. alle 24 m rhythmisch zu gliedern, geringfügige Abweichungen sind zulässig. Aus schalltechnischer Sicht ist die Bebauung geschlossen zu errichten. Lücken zwischen den Baukörpern sind nur zulässig, wenn sie gebäudehoch durch Schallschutzwände (s. 11. Immissionsschutz mit 11.1 Konstruktive/ bauliche Schallschutzmaßnahmen) geschlossen werden.
- 3 Für den Haustyp K (Kettenhaus) gilt die abweichende Bauweise.
Entsprechend der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzung der

überbaubaren Grundstücksflächen sind hierbei auch durchgehenden Gebäudezeilen mit über 50 m Länge zulässig. Ein Kettenhaus besteht aus dem Wohnhaus und der Garage/ Carport, wobei auf die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Garage/ Carport verzichtet wird. In Abweichung zur offenen Bauweise sind Kettenhäuser mit einem einseitigen Grenzanbau je Hauptgebäude zwingend festgesetzt. Dabei müssen die Hauptgebäude einer Bauzeile auf der östlichen (WA 5 und 6) bzw. auf der nördlichen Grundstücksgrenze (WA 7) errichtet werden. Die Gebäude der Bauzeile sind durch in gleichem Rhythmus dazwischen gestellte Garagen/ Carports, aneinander zu bauen (Kettenhausbebauung).

a) Abstand zwischen den Bauhauptkörpern

Dabei muss der Abstand zwischen den benachbarten Bauhauptkörpern mind. 9,04 m (s. Zeichnung zur Festsetzung der Kettenhäuser) betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

b) Grundstücksbreiten

Für die Breite der Baugrundstücke nur bei Kettenhäusern gilt ein Mindestmaß von 14,00 m und ein Höchstmaß von 17,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

c) Gestaltung der Bauten zwischen den Bauhauptkörpern

Der Abstand zwischen den benachbarten Bauhauptkörpern setzt sich aus der Garage/ Carport und einem möglichen eingeschossigen Anbau zusammen. Garage/ Carport und Anbau müssen an der nördlichen (WA 5, 6) bzw. östlichen (WA 7) Baugrenze bzw. in einer Flucht mit dem Hauptgebäude (EG) angeordnet sein. Für die baulichen Anlagen zwischen den benachbarten Bauhauptkörpern gilt eine Wandhöhe von max. 4,00 m und eine Tiefe von max. 7,50 m.

d) Übergang vom Kettenhaus zur Nachbarbebauung

Im Übergang vom Grenzanbau eines Kettenhauses auf andere Haustypen (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus) ist an der Grenze zum Kettenhaus ein Garagenbau/ Carport zwingend zu errichten. Dabei muss der Abstand zwischen den benachbarten Bauhauptkörpern mind. 9,04 m (s. Zeichnung zur Festsetzung der Kettenhäuser) betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Für Garagen/ Carports als bauliche Verbindung zwischen den benachbarten Bauhauptkörpern gilt eine Wandhöhe von max. 4,00 m (Doppelhaus, Reihenhaus). Für Garagen/ Carports nur mit Grenzanbau zum benachbarten Kettenhaus gilt eine Wandhöhe von max. 3,00 m (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus). Die Tiefe der Garagen/ Carports darf max. 7,50 m betragen.

1.7 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die im Baufeld WA 8 festgesetzte Baulinie darf durch die in Ziffer 3.1. Punkt 2 beschriebenen Zwischenbauten/ Schallschutzwände jeweils um 2 m unterschritten werden. Die im

Baufeld WA 9 festgesetzte Baulinie darf durch die in Ziffer 3.1 Punkt 1 beschriebenen Zwischenbauten/ Schallschutzwände um bis zu 3,30 m bei einer Gebäudehöhe von 698,80 m unterschritten werden.

Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Carports

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.8 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, z. B. Geräte- bzw. Gewächshäuser sind als freistehende bauliche Anlagen mit einer Gesamthöhe von bis zu 2,20 m auch außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zugelassen, wobei ein Bauvolumen von insgesamt 25 m³ pro Baugrundstück nicht überschritten werden darf.

Pro Baugrundstück ist max. eine Nebenanlage zulässig. Nebenanlagen für die Unterbringung von Mülltonnen werden dabei nicht mit angerechnet.

1.9 Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Carports (§12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der im Plan festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Garagen von Kettenhäusern und Reiheneckhäusern sind an der nördlichen (WA 5, 6) bzw. östlichen (WA 7) Baugrenze bündig mit dem Hauptgebäude (EG) zu errichten. Die Garagen von Doppelhäusern sind silhouettengleich mit dem Hauptgebäude zu errichten. Abweichungen sind im Übergang zum Grenzanbau eines Kettenhauses zulässig. Carports bei Reihenhäusern sind außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude baulich verbunden sind.

Für Garagen/ Carports gilt beim Haustyp Einzelhaus (E1, E2) eine Wandhöhe von 3,00 m.

Bei den Haustypen Doppelhaus (D) und Reihenhaus (H) mit angebauten Garagen/ Carports gilt eine Wandhöhe von max. 4,00 m bis zu einem Abstand zur Grundstücksgrenze von 3,00 m.

Für Grenzgaragen/ -carports bzw. einem Grenzabstand bis 3,00 m sowie zulässige Carports außerhalb der Baugrenzen gilt eine Wandhöhe von max. 3,00 m (s. Zeichnung zur Festsetzung der Kettenhäuser).

Beim Haustyp Kettenhaus (K) einschließlich dem Übergang vom Grenzanbau zu anderen Haustypen gelten für Garagen/ Carports die Wandhöhen entsprechend Punkt 3.1.

Die Tiefe der Garagen/ Carports darf allgemein nicht mehr als 7,50 m betragen.

Garagen für den Haustyp E_u sind nur im Untergeschoss zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der im Plan festgesetzten Flächen für Tiefgaragen im Bereich des WA 8 zulässig. Tiefgaragen sind unterhalb der Geländeoberfläche als vollständig überdeckte Anlagen zu erstellen. Die Überdeckung ist als dauerhafte Begrünung bzw. mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Offene Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen/ Carports ist ein Stauraum von mind. 5,00 m notwendig. An offenen Carports vor den Reihenhäusern ist kein Stauraum zwingend notwendig. Die Maximallänge von Stauräumen darf 7,00 m nicht überschreiten. Bei Zufahrtslängen über 7,00 m ist für die darüber hinausgehende Länge eine Zufahrtsbreite von max. 3,00 m zulässig.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus (Haustypen E₁, E₂, E_U), pro Doppelhaushälfte (Haustyp D), pro Kettenhaus (Haustyp K) und pro Reihnhaus innerhalb der Hausgruppe (Reihnhaus, Haustyp H) ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.10 Öffentliche Verkehrsflächen

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes maßgebend.

Die öffentliche Verkehrsfläche gliedert sich in die befestigte Fahrbahn und die Randeinfassung und ist durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Sonstige verkehrsbegleitende Grünflächen sind wasserdurchlässig als Schotterrasen, Rasenpflaster o. ä. auszubilden.

Im Bereich der verkehrsberuhigten Straßen sind mindestens alle 30 m bauliche Maßnahmen (z. B. Anlage von Stellplätze in Verbindung mit Baumpflanzungen) umzusetzen.

Versorgung

1.11 Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Versorgungsanlagen der Heizzentrale ist im Bereich der Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Heizzentrale zulässig.

Die Anlage ist unterhalb der Geländeoberfläche als vollständig überdeckte Anlage zu erstellen. Die Höhe von Schornsteinen darf die festgesetzte bzw. tatsächlich hergestellte Gebäudehöhe des angrenzenden Geschosswohnungsbaus um max. 1 m überschreiten.

1.12 Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind, wenn möglich, nur unterirdisch zulässig. Bei unterirdischen Stromleitungen sind die Anforderungen der 26. BImSchV über elektromagnetische Felder einzuhalten.

Für Versorgungsleitungen auf privaten Grundstücken sind Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Waltenhofen festgesetzt.

Grünordnung

1.13 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; Nr. 13.2 PlanzVO)

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz

Die Flächen im Bereich der Spielplätze sind als grünordnerisch gestaltete Flächen anzulegen. Die Bepflanzung der Bäume erfolgt entsprechend der Festsetzungen.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung naturnahe Uferböschung/
Böschung

Die Flächen zwischen Iller und nördlicher Ringstraße sowie im Übergang zu dem bestehenden Illerbewuchs sind als extensive Rasenböschungen anzulegen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind auch unterhalb der Hochwasserlinie HQextrem zulässig, Strauchpflanzungen ausschließlich überhalb der Hochwasserlinie HQextrem.

1.14 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs. 12 Nr. 25a BauGB, Nr. 13.2.1 PlanVO)

Für die Anpflanzung sind die Gehölzarten der unten festgesetzten Pflanzenlisten zu verwenden.

Die Baumpflanzungen sind unregelmäßig als Einzelbäume oder in Gruppen zu pflanzen. Für die Verteilung der Bäume sind 60% der Bäume 1. Wuchsklassen und 40% der Bäume 2. Wuchsklasse zu pflanzen.

Die Strauchpflanzungen sind mit 1,0 m Abstand der Reihen und 1,5 m Abstand in den Reihen zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 7 Stück je Art zu pflanzen. Die Randbereiche zu den Wiesenböschungen sind mit unregelmäßig buchtigen Rändern als naturnahe Saumgesellschaften auszubilden.

Die gesetzlichen Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes für das Land Bayern (AGBGB) zu den Mindestabständen von Anpflanzungen zu Grundstücksgrenzen sind zu beachten.

Artenliste

Bäume 1. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 18-20

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix spec.	Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume 2. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 16-18

Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
	Wildobst in Arten

Sträucher: Mindestpflanzgröße Str. 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn

Ribes alpina	Alpen-Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Unzulässig sind Bäume und Sträucher, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obstbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit gelten (BGBl 1985) und dürfen bis auf weiteres nicht gepflanzt werden. Dies sind z.B. Felsenbirne, Felsenmispel, Birne, Quitte, Zierquitte, Weißdorn und Eberesche

1.15 Baumpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; Nr. 13.2 PlanzVO)

Baumreihen

Für die Anpflanzung von Baumreihen ist die Baumart aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt 10 m. Die Lage der Bäume ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Standorte sind geringfügig veränderlich. Im Bereich der Zufahrten zu den Grundstücken können die Baumpflanzungen vom Planeintrag abweichen.

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen und Entwässerungsmulden sind Wurzelschutzmaßnahmen zur Sicherung der Einrichtungen vorzusehen.

Pflanzenliste:

Baum 1. Wuchsklasse, Mindestpflanzgröße, H 3xv, StU 18-20

Acer spec.

Ahorn in Arten

Einzelbäume und Baumgruppen

Für die Festsetzungen der Baumpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten aus den unter 8.2 genannten Pflanzlisten zu verwenden (s. Artenliste). Die Lage ist aus der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Standorte sind veränderbar.

1.16 Pflanzungen auf den Grundstücken

Für Pflanzungen im Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Artenliste (s. 8.2) zu verwenden.

Darüber hinaus sind auch Zier- und Gastgehölze zulässig.

In den Vorgartenbereichen für die Haustypen E₁, E₂, E_U, D und K sind pro Grundstück ein Baum 2. Wuchsklasse zu pflanzen.

In den Vorgartenbereichen bei den Reihenhäusern Haustyp H sind mindestens pro zwei Grundstücke ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

Für die Bepflanzung der Gartenbereiche gilt ergänzend folgende Artenliste:

Obsthochstämme: z. B. Retina, Rewena, Maunzenapfel, Borowinka, Rheinischer Bohnapfel, Bayerische Weinbirne, entsprechend der Empfehlungsliste der Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau.

Die gesetzlichen Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes für das Land Bayern (AGBGB) zu den Mindestabständen von Anpflanzungen zu Grundstücksgrenzen sind zu beachten.

1.17 Heckenpflanzungen

Hecken sind mit folgenden Arten erlaubt:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Nicht gestattet sind Hecken mit Nadelgehölzen und buntlaubigen Gehölzen.

1.18 Gehölzpflanzung und -pflege

Für Baumpflanzungen (1. und 2. Wuchsklasse) gilt eine Mindestgröße der Baumgrube von mind. 10 m² und einer Tiefe von mind. 0,8 m.

Für Strauchpflanzungen gelten eine Dicke der Vegetationsschicht von mind. 0,4 m bei normal aufgefülltem Boden bzw. mind. 0,3 m auf Tiefgaragen als Überdeckung.

Die festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu unterhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

1.19 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Für das Baugebiet sind gemäß § 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich in Höhe von 32.524 m² erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des Kiesabbaus Eggen auf einer Teilfläche der Flurnummer 972/5, Gemarkung Martinszell. Die Ausgleichsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet.

1.20 Artenschutzmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende vorgezogene Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen sind im Einzelnen umzusetzen:

CEF1: Künstliche Brutröhren für den Eisvogel

CEF: continuos ecological functionality-measures
vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Neugestaltung der Ufermauer sind künstliche Brutröhren in 5er bis 6er Gruppen in einem Abstand von 1-2 m einzubauen.

CEF2: Steinschüttungen in Geländeauffüllungen für Zauneidechse und Alpensalamander

Zur Schaffung von Lebensräumen für Zauneidechse und Alpensalamander müssen Steinschüttungen im Bereich der erforderlichen Geländeauffüllungen an der östlichen Baugebietsgrenze eingebaut werden. Die Steinschüttungen müssen außerhalb des HQextrem aufgebracht werden.

FCS1: Ersatzquartiere für Fledermäuse in und an Gebäuden

FCS: favourable conservation status
Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes

Zur Sicherung und Stabilisierung der lokalen (Gebäude-)Fledermauspopulation (Zwergfledermaus) müssen Ersatzquartiere im Bereich des geplanten Mehrfunktionsgebäudes durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Bauliche Maßnahmen sind beispielsweise Fledermausdachziegel, Fledermausfassadenröhren, Holzaußenfassaden (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

FCS2: Ersatzquartiere für Fledermäuse im Auwaldbereich

In den angrenzenden Auwaldflächen im Süden und Norden des Geltungsbereichs sind Nistkästen aufzuhängen, um für die Bauflodermäuse Quartiere zu schaffen.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind:

V 1: Ersatzbau für Biber

Zur Konfliktvermeidung, um Schäden und kostenaufwendige Sanierungsarbeiten an den baulichen Anlage zu vermeiden, sind künstliche Biberbauten z. B. nördlich der Ufermauer zu errichten. Der künstliche Biberbau aus Beton muss außerhalb des Hochwassers zu liegen kommen.

V 2: Einbau von Gittern in den Geländeauffüllungen

Zum Schutz vor intensiven Grabarbeiten des Bibers sind in den Geländeauffüllungen Gitter einzubauen.

V3: Anlage von Lebensräumen für die Zauneidechse

Die flacheren Bereiche der notwendigen Geländeanfüllungen und die Übergänge im Bereich der Wendehämmer (und später des Straßenbegleitgrünes) sind als magerer oder ruderaler Standort auf einer dünnen Oberbodenschicht auszubilden.

Ansaat Magerwiese: Saatgut: Wildblumensaat mit 50-60% Kräutern und 40-50% Gräsern, z. B. Mager- und Sandrasen von Rieger-Hofmann oder „Regio Saatgut Magerrasen (Terragrün)“. Die Magerrasenmischungen sind für sonnige und magere Standorte geeignet.

Pflege: Mahd alles 2-3 Jahre, ab Sept., Mähgut entfernen

V4: Anlage von Biotopelementen für die Zauneidechse, weitere Reptilien und Alpensalamander

Zur Verbesserung des Lebensraumes für die Zauneidechse, weitere Reptilien, sind Biotopelemente wie Lesesteinhaufen oder Totholzbereiche anzulegen. Diese sind in den Randbereichen des Geltungsbereiches und öffentlichen Grünflächen z. B. im Bereich der Illerbrücke aufzubringen.

V5: Anbringung von Wasseramselnistkästen

Im Zuge der Uferneugestaltung sind Nistkästen an überstehenden hochwasserfreien Uferverbauungen für die nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützte Wasseramsel anzubringen.

Hochwasserschutz

Die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen der Geländeoberkanten (Hochwasserschutz, HQ extrem + 0,50 m Freibord) gelten als Mindesthöhen. Die Geländeoberkante Hochwasserschutz ist linear über die gesamten festgesetzten Geländekoten (Mindesthöhe) zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der Hils Consult GmbH Bebauungsplan „Haindl-Gelände“ 87448 Waltenhofen-Hegge; Einwirkungen durch Anlagenlärm Illerkraftwerk auf die geplante Wohnbebauung, Bericht 14104_bpl_gew_gu01_v1 vom 05.02.2016

Hinweis:

Für die geplanten Wohngebäude ist teilweise mit erheblichen Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus (tonhaltigen) Geräuschen durch das Iller-Kraftwerk zu rechnen. Dabei werden insbesondere an den dem Kraftwerk zugewandten Fassaden Nord und Nordost nachts die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) nicht eingehalten bzw. um bis zu 13 dB(A) deutlich überschritten.

1.21 Konstruktive/ bauliche Schallschutzmaßnahmen (Gewerbelärm)

Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt:

Die Errichtung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109, Ausgabe November 1989 ist in den Bereichen I, II und III, die in nachfolgender Abb. 1 markiert sind, erst dann zulässig, wenn zeitlich vorher

- a) die Bebauung im Baufeld des WA 8 und WA 9 vollständig¹ errichtet wurde und zusätzlich
- b) eine gebäudehohe Schallschutzwand bis Ende der Baulinie im Südosten des WA 8 (bzw. um max. 2 m versetzt gem. 3.2) zur Reduzierung der Seiteneinstrahlung (Höhe mindestens 705 m üNN; ausgehend von einer Geländehöhe von 692 m üNN zuzüglich mind. 13 m, flächenbezogene Masse $m' > 20 \text{ kg/m}^2$, absorbierende Eigenschaft: keine) errichtet wurde.

Hinsichtlich der in Ziffer 3.2. ausnahmsweise zugelassenen Schallschutzwände zwischen den Gebäuden gelten folgende Anforderungen:

Es ist ein gebäudehoher Lückenschluss zwischen den einzelnen Baukörpern der Riegelbebauung durch schalltechnisch geschlossene Schallschutzwände (WA 8: Höhe mindestens 705 m üNN; ausgehend von einer Geländehöhe von 692 m üNN zuzüglich mind. 13 m, flächenbezogene Masse $m' > 20 \text{ kg/m}^2$, absorbierende Eigenschaften: keine) auf der Baulinie bzw. um max. 2 m versetzt gem. 3.2) herzustellen.

- c) Für die in der Planzeichnung als Vorkehrung zum Schutz gegen Lärm gekennzeichnete Baulinie in WA 9 wird eine Höhe von mind. 698 m üNN festgesetzt. Die Gebäude sind über die gesamte Länge der Baulinie zu errichten. Es kann dabei um bis zu 3,30 m von der Baulinie abgewichen werden, wenn die Gebäudehöhe am Rücksprung (Abschirmkante) mind. 698,80 m beträgt.

Abschnittsweiser Bauablauf

Bei abschnittweisem Bauablauf muss die oben in a) genannte Bebauung mit Lärmschutzfunktion innerhalb der Baufelder WA 8 und WA 9 zeitlich vor Bezugsfertigkeit der Gebäude innerhalb entsprechend nachfolgender Abbildung 1 markierter Baufelder vollständig¹ inkl der Schallschutzwände gemäß b) errichtet sein. Südlich der Isophone „40 dB(A) nachts“ ist die Fertigstellung der Gebäude auch ohne o. g. Bebauung mit Lärmschutzfunktion zulässig.

¹ „Vollständig“ meint: die Baufelder sind in ihrer gesamten Länge bzw. über die Länge der Bereiche (s. Textteil „Abschnittsweiser Bauablauf“) bebaut mit Gebäuden mit der festgesetzten Mindesthöhe GH_s (WA 8: 705,00 m üNN, WA 9: 698 m üNN) und Bauweise mindestens als Rohbau inklusive Fenster

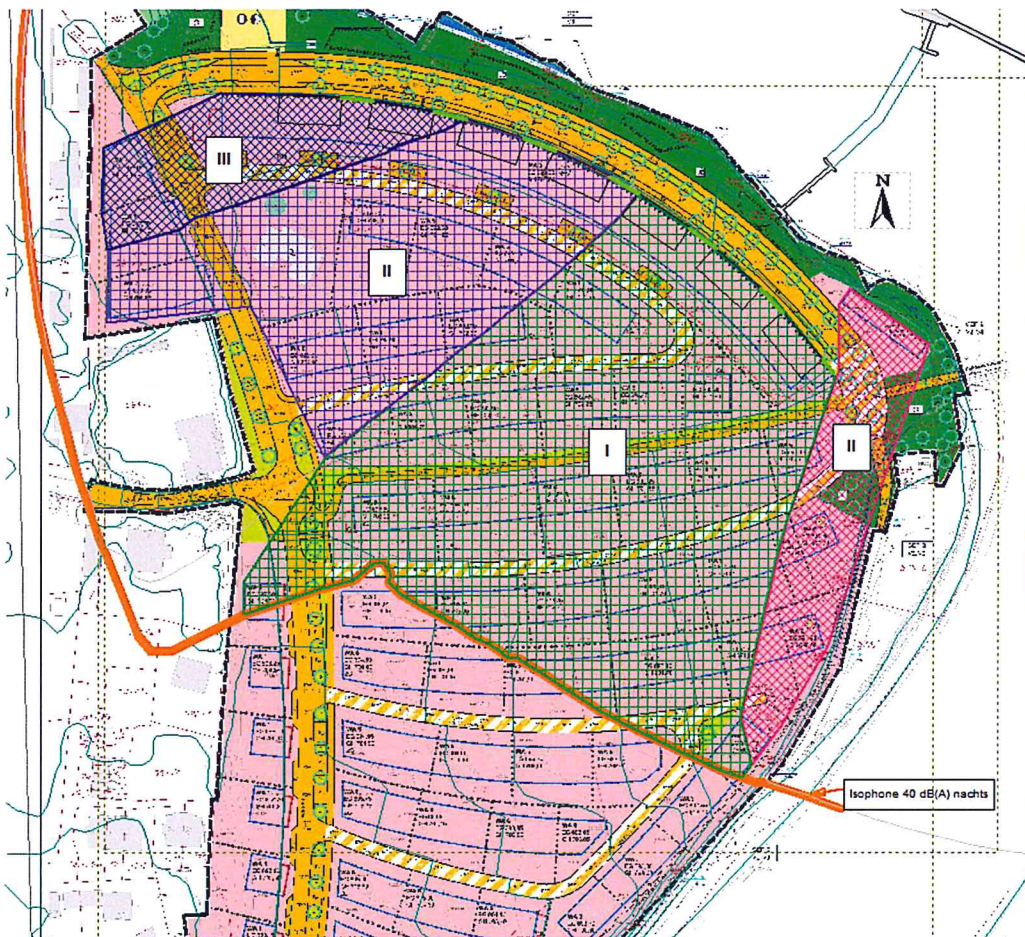


Abb. 1: Zulässige Fertigstellungsbereiche bei abschnittweisem Bauablauf der Riegelbebauung WA 8 und WA 9

1.22 Organisatorische Maßnahmen sowie Maßnahmen am Gebäude

Grundrissorientierung: Für die in der Planzeichnung mit „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier: organisatorische Maßnahmen sowie Maßnahmen am Gebäude“ markierten Bereiche im WA 5 ,6 ,8 und 9 (s. Planzeichnung) gelten folgende Anforderungen:

Öffenbare Fenster von Räumen schutzbedürftiger Nutzungen zur Nachtzeit im Sinne der DIN 4109, Ausgabe November 1989 (Wohnräume, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien usw.) sind auf der lärmzugewandten Nord- bzw. Nordostseite im WA 8 und WA 9 in allen Geschossen unzulässig. Dies gilt auch für die in der Planzeichnung mit M1 markierten Fassaden auf den lärmzugewandten Südost- und Nordwestseiten in WA8 und WA9 in allen Geschossen, sowie für alle in der Planzeichnung mit M2 markierten Seitfassaden im WA8 im obersten Geschoss auf der lärmabgewandten Seite der durchgehenden Riegelfassade.

Ausnahmsweise sind öffenbare Fenster vor Aufenthaltsräumen an diesen Fassadenseiten zulässig, wenn durch eine geeignete vorgelagerte Baumaßnahme (z.B. Laubengang, Wintergärten, Doppelfassaden, vollverglaste Loggien oder Erker oder: Anbringung einer Festverglasung/“Prallscheibe usw.) sicher gestellt wird, dass der Beurteilungspegel vor dem Fenster des schutzbedürftigen Raumes nicht mehr als 40 dB(A) beträgt, um somit eine Pegelminderung gegenüber Außenlärm durch Abschirmung (Einfügungsdämpfung) zu bewirken.

Durch die vorgelagerte Baumaßnahme darf kein neuer schutzbedürftiger Raum im Sinne der DIN 4109 mit Nutzung zur Nachtzeit entstehen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit BayBO)

Abstandsflächen, Abstände

Die Abstandsflächen werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO abweichend von der BayBO festgesetzt: Abstandsflächen mit einer geringeren Tiefe sind zulässig, wie folgt:

Für die Haustypen E₁, E₂, E_U, E_G, E_M, D, H und K gelten als Abstandsfläche 0,5 H, mindestens jedoch 3 m. Abweichend gilt für den Haustyp K der Verzicht auf die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Garage auf der östlichen (WA 5, 6) bzw. nördlichen (WA 7) Grundstücksgrenze, zu der ein einseitiger Grenzanbau zwingend festgesetzt ist. Der Abstand der Bauhauptkörper zwischen den Kettenhäusern muss mindestens 9,04 m betragen (s. S. 21ff, Zeichnung zur Festsetzung der Kettenhäuser). Ebenso muss der Abstand der Bauhauptkörper im Übergang vom Kettenhaus K auf andere Haustypen (E, D, und H) ebenfalls mind. 9,04 m betragen.

Die Abstandsflächen berechnen sich ausgehend von den festgesetzten Geländehöhen (s. Planzeichnung Legende Punkt 11 Sonstige Planzeichen).

Im gesamten Baugebiet gilt für die Bauweise der Kettenhäuser, dass zur Erhaltung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen, ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45° zur Waagrechten einzuhalten ist, gemessen an der Höhe der Fensterbrüstung von 0,90 m (s. S. 21 ff. Zeichnung zur Festsetzung der Kettenhäuser). Dies gilt auch für bis zum Boden reichende Fenster oder Glastüren.

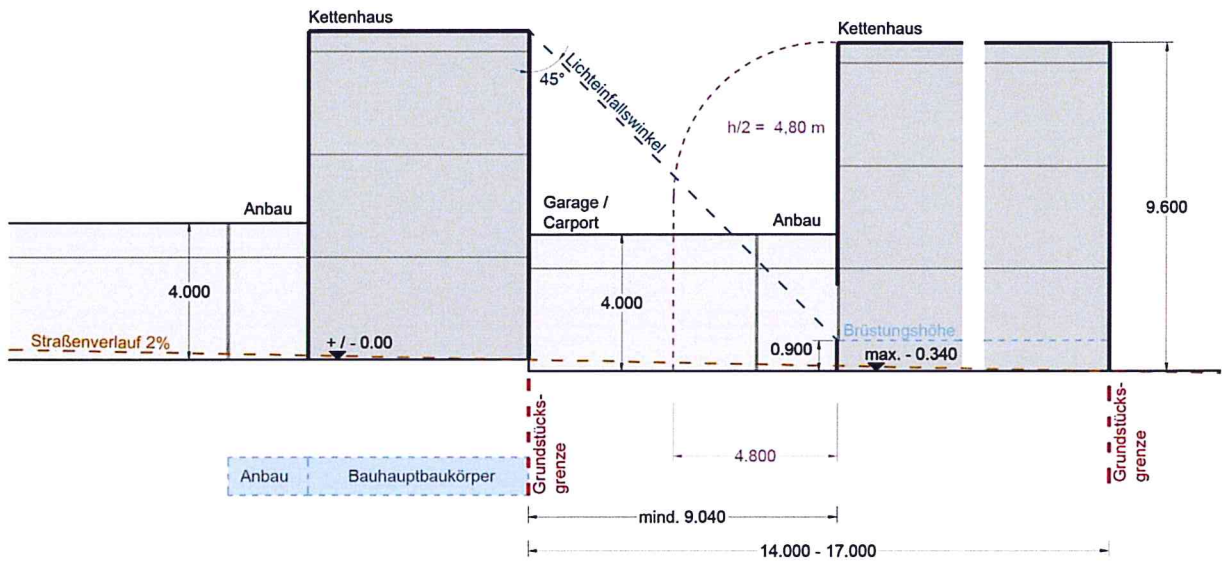


Abb. 2: Schnittansicht Kettenhäuser – Abstandsermittlung der benachbarten Bauhauptkörper, o. M.

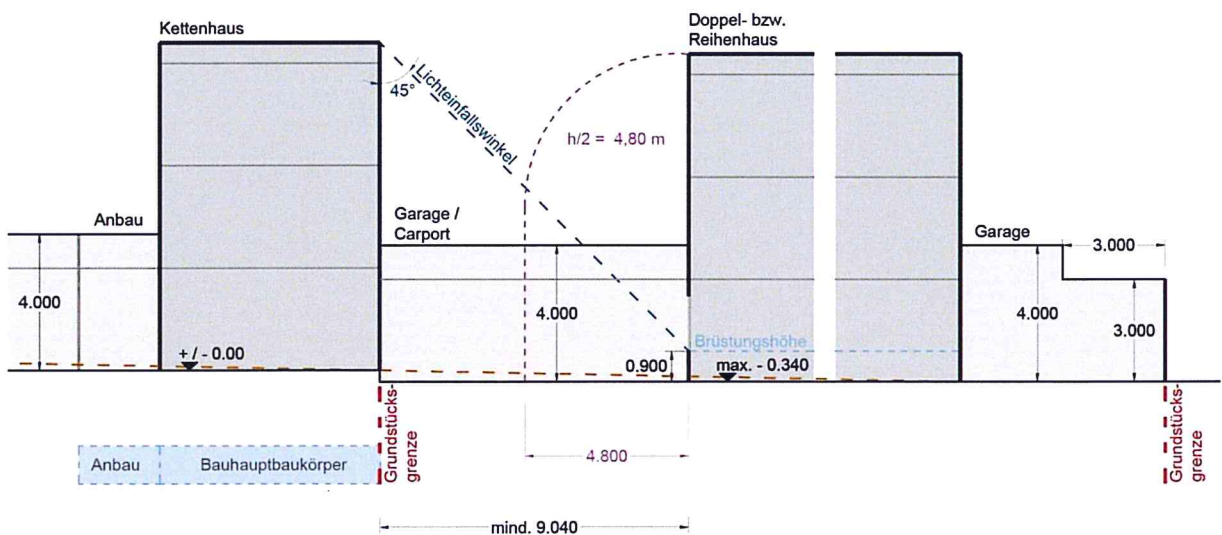


Abb. 3: Schnittansicht Kettenhaus/ Doppel- bzw. Reihenhaus – Garage/ Carport bauliche Verbindung zwischen den Bauhauptkörpern, o. M.

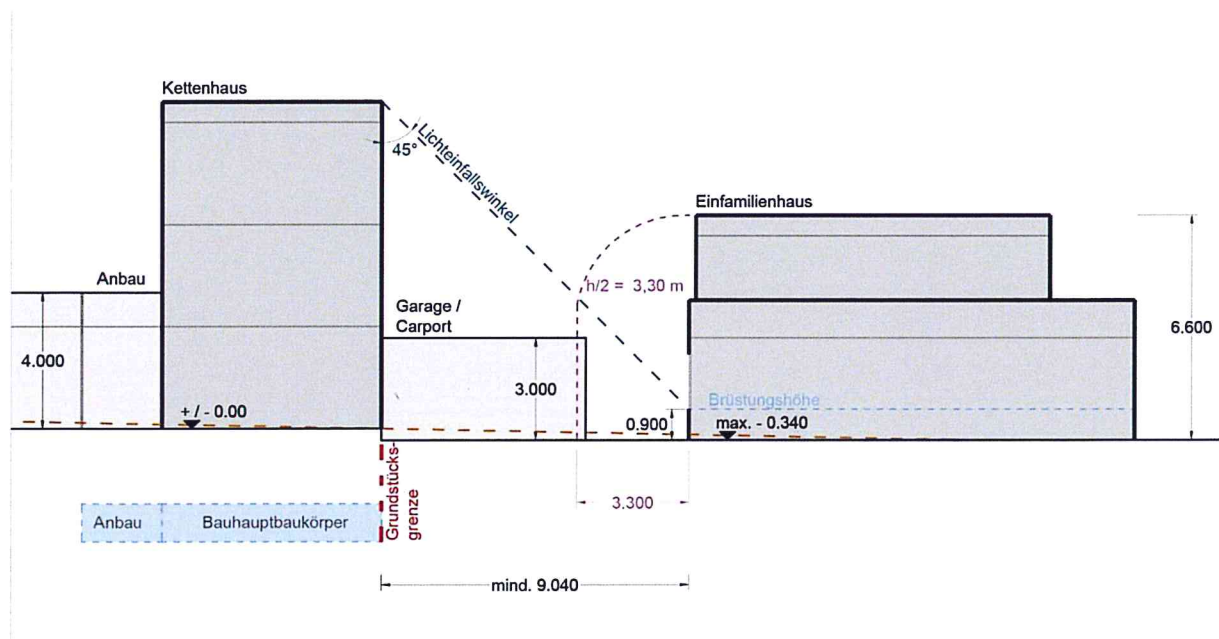


Abb. 4: Schnittansicht Kettenhaus/ Einfamilienhaus – Garage/ Carport mit Grenzanbau zum Kettenhaus, o. M.

Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

1.23 Fassaden

Die Fassaden aller Gebäude sind folgendermaßen zu gestalten:

- Putz mit ebener Oberfläche,
- Sichtbeton oder lasierter Sichtbeton,
- Zementfaserplatten,
- Flächige Fassadenverkleidungen aus Holz,
- sowie die Kombination dieser Varianten.

Das Farbspektrum gilt es von weiß bis dunkelgrau/ anthrazit einzuhalten, wobei dunkelgraue und anthrazitfarbige Flächen nur teilweise und nicht flächendeckend verbaut werden dürfen. Zusätzlich sind natürliche Erdtöne zulässig.

Fassadenverkleidungen aus Holz sind auch in naturbelassener Form zulässig.

1.24 Dächer

Für alle Gebäude der WA 1-8 sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-3° zulässig.

Für das Gebäude im WA 9 ist die Dachform Satteldach mit einer Dachneigung bis 40° zulässig.

Die Nebenanlagen dürfen nur als Flachdächer oder Pultdächer (Dachneigung bis 16°) ausgeführt werden.

Für die Dacheindeckung zulässige Materialien sind Metall, metallbeschichtete Materialien sowie bekieste und begrünte Dächer. Bei Nebenanlagen (Gewächshäuser) sind auch Glasdächer zulässig.

Als Farbe für die Dächer (Ausnahme Glasdächer) sind nur betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Flachdächer sind mit Kies zu bedecken. Dachbegrünungen sind auf allen Dachformen zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf allen Flachdächern der WA 1-8 zulässig. Sie dürfen in gleicher Neigung wie die jeweiligen Dachflächen oder aufgeständert ausgeführt werden. Im Bereich der Gebäude in WA 1-7 dürfen die aufgeständerten Anlagen (maximalen Höhe von 0,50 m über der wasserführenden Ebene) die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise überschreiten. Im Bereich der Gebäude des WA 8 können die aufgeständerten Anlagen (maximalen Höhe von 1,40 m über der wasserführenden Ebene) die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise überschreiten.

Fotovoltaik- und Sonnenkollektoren als Fassadenanlagen sind nicht zulässig.

1.25 Nebenanlagen

Bei der Gestaltung der Nebenanlagen gilt Farbspektrum entsprechend den Hauptgebäuden von weiß bis dunkelgrau/ anthrazit. Wände/ Fassaden aus Holz sind auch in naturbelassener Form zulässig. Gewächshäuser sind als Glasbauten zulässig.

Mülltonnen sind sichtgeschützt in geschlossenen Schränken oder eingehausten Mülltonnenplätzen aufzubewahren.

Stellplätze

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

1.26 Stellplatznachweis

Für jedes Bauvorhaben richtet sich die Anzahl von Stellplätzen nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Waltenhofen. Der Stauraum vor den Garagen wird nicht angerechnet.

Die Stellplätze für die Haustypen E₁, E₂, E_U, E_G, E_M, D, H und K sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Für den Haustyp H ist ein Stellplatz außerhalb des Baugrundstücks zulässig.

Beim Geschosswohnungsbau, Haustyp E_G ist mind. ein Stellplatz davon in einer Tiefgarage nachzuweisen. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.

1.27 Materialbeschaffenheit

Die offenen Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur aus sickerfähigen Materialien, z. B. Rasenfugenpflaster, Sickerfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä. herzustellen.

Einfriedungen und Flächengestaltungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

1.28 Einfriedungen

Einfriedungen einschließlich ihrer Eingangstüren und –tore dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Entlang der Grundstücksgrenzen zu verkehrsberuhigten Straßenflächen ist bei Errichtung von Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Einfriedungen sind als Holzzäune naturbelassen oder gestrichen, verzinkten Drahtgitterzäunen, Steinstelen (geschlossen oder auf Lücke) sowie als Hecken (siehe Satzung 8.5) zulässig.

Stellplätze, Carports und Stauräume vor Garagen dürfen nicht eingefriedet werden. Dies gilt nicht für die jeweils südseitige Erschließung der Einzelgrundstücke.

Die Zäune sind ohne Sockelmauern mit einem Bodenabstand von 15 cm herzustellen (Durchlässigkeit von Tieren). Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig.

1.29 Mauern, Stützmauer

Sichtschutzmauern auf den Grundstücksflächen und Mauersockel entlang der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

Stützkonstruktionen sind im Bereich der Freiflächen der Wohnbereich WA 2- WA6, WA 8, W9) nur zulässig, sofern diese zur Anpassung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie erforderlich sind. Sie sind dauerhaft einzugrünen. Stützkonstruktionen über 1,00 m Höhe sind nicht zulässig, eine Abtreppe ist möglich. Die erforderlichen Stützmauern zwischen dem Haustyp Eu im Bereich des WA1 und WA 7 sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

1.30 Flächenbefestigungen

Flächenbefestigungen sind innerhalb der Baugrundstücke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten. Sind Bodenbefestigungen unumgänglich, dann sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Schotter-Rasen, Pflaster, Rasen-Pflaster).

1.31 Flächengestaltung

Entlang der Grundstücksgrenzen zu verkehrsberuhigten Straßenflächen sind auf einen Abstand von mind. 0,50 m keine baulichen Anlagen und Maßnahmen (z. B. Carports, Einfriedungen) zulässig.

Die Höhe der Geländeoberkante (GOK) auf den einzelnen Grundstücken wird in m über NN als Höchstmaß festgesetzt. Für den Haustyp Eu (WA 1) gelten die Abweichungen dem unteren Bezugspunkt entsprechend (s. Punkt 2.4).

Abgrabungen auf den privaten Grünflächen sind nur bis zu einer Tiefe von 0,4 m zulässig. Für den Bau der privaten Wege- und Verkehrsflächen sowie punktuelle Baumpflanzungen sind auch tiefere Abgrabungen bis zu 0,60 m zulässig.

Die Geländeangleichungen erfolgen zu den festgelegten Höhen des Hochwasserschutzes, zu den öffentlichen Straßen und Wegen sowie entlang der Grundstücksgrenzen entsprechend dem Geländeverlauf auf den einzelnen Grundstücken. Bei Geländeangleichungen entlang von Grundstücksgrenzen hat sich das tieferliegende Grundstück immer an das jeweils höher liegende Grundstück anzugleichen.

Ordnungswidrigkeiten

(Art. 79 BayBO)

Mit Geldbußen bis zu 500.000,-- € -fünfhunderttausend Euro- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Wohnen am ehem. Haindl-Gelände“ zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

III Inkrafttreten

Diese Satzung für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sowie die Planzeichnung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

1. Baugenehmigungs-/ Freistellungsverfahren

Bauherr und Planer haben insbesondere die Einhaltung der Abstandsflächen (Belichtung, Belüftung), die Maßnahmen des Brandschutzes, des Schallschutzes und des Hochwasserschutzes eigenverantwortlich zu prüfen und in einem nachfolgenden Verfahren (Baugenehmigungs-/ oder Freistellungsverfahren) nachzuweisen.

Alle Gebäude, für die Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind (WA8, WA9, östliche Bebauung WA5 und WA6 zwischen Achse 3 und Achse 4 – entsprechend Baufeld 070 und 086 im Plan Nr. 02-01 der schalltechnischen Untersuchung) sind nicht im Freistellungsverfahren zu behandeln.

Die Trafostation hat die Anforderungen der 26. BImSchV einzuhalten und ist nicht im Freistellungsverfahren zu behandeln.

Die Heizzentrale ist nach BImSchG bzw. nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu prüfen, und nicht im Freistellungsverfahren zu behandeln.

Die Tiefgarage ist zur Prüfung der immissionsschutzfachlichen Anforderungen nicht im Freistellungsverfahren zu behandeln.

2. Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung 2007 (AllMBl Nr. 15/2008)

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

3. Baugrund

Die Baugrunduntersuchung ergibt, dass die Untergrundverhältnisse am Standort kleinräumig wechseln – bedingt durch immer wieder zu Tage tretende Auffüllungen. Aus den geotechnischen Untersuchungen und der Prüfung des Baugrunds hat sich ergeben, dass die Aschen und Weichschichten aufgrund ihrer stark inhomogenen Zusammensetzung des Materials und der stark variierenden Wassergehalte bautechnisch schwer zu handhaben ist. Im Südteil sollen den Aschen und Weichschichten durch Vorbelastung nach einer Konsolidierungszeit eintretende Setzungen vorweg genommen werden.

4. Hochwasserschutz

Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung mit den zum Hochwasserschutz erforderlichen Geländeauffüllungen wurden hinsichtlich der möglichen Auswirkungen auf die Abflussverhältnisse der Iller im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zum Ausbau eines Gewässers untersucht und aufgezeigt. Für ein erforderliches Hochwasserschutzkonzept ergeben sich daraus folgende Maßnahmen.

- Das geplante Wohngebiet wird zur Einhaltung der erforderlichen Hochwassersicherheit vom Vorhabensträger aufgefüllt.
- Die erforderliche Sanierung der bestehenden Uferschutzmauer an der vorhandenen Wehranlage wird vom Vorhabensträger durchgeführt.
- Die Maßnahmen zum Objektschutz, wie
 - Kraftwerk Holzhey (Erhöhung von Austrittsöffnungen)
 - Wohnhaus Graben (Sicherung Zugangstüren)
 - Pumpstation des AKVE (Sicherung Zugangstüren)
 - Wasseranlage Au (Dammbau)

Die Maßnahmen zum Objektschutz wurden vom Vorhabensträger mit den jeweils Betroffenen bereits vertraglich geregelt. Alle Maßnahmen wurden im Vorfeld mit dem WWA Kempten abgestimmt

5. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

Niederschlagswasserbehandlung

Aufgrund der hydrogeologischen Untergrundverhältnisse und der Untergrund-Restbelastungen auf dem intensiv vorgeutzten Gelände ist eine schadlose Regenwasserversickerung im Baugebiet über natürliche Bodenschichten oder Sickeranlagen in einem verhältnismäßigen Rahmen nicht realisierbar. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser (z. B. von Straßen und Wegen, Grundstücken) wird in einem getrennten Leitungssystem abgeführt. Das Niederschlagswasser wird an zwei Einleitungsstellen ohne Rückhaltung in die Vorflut der Iller abgeführt.

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist von Flächen unter 1.000 m² erlaubnisfrei nach TREN OG und von größeren Flächen mit Wasserrechtsverfahren nach den Regelwerken DWA M 153 und A 138 in den Vorfluter einzuleiten.

Oberflächenabfluss

Bei der Planung von Erschließungsanlagen und Gebäuden ist auf den Schutz vor wild abfließenden Oberflächenwasser zu achten.

6. Lärmimmissionen

Im Rahmen des Bauantrags ist für den Bereich WA 8 sowie im Bereich der Gebäude in WA 5 bzw. 6, bei denen Maßnahmen nach 11.2 erforderlich sind, ein Nachweis gegen Außenlärm zu führen (gemäß Tabelle Gutachten S. 50). Ein Nachweis gegen Außenlärm ist auch für WA 9 zu führen.

7. Lärmimmissionen durch Fluglärm

Das Baugebiet befindet sich in der An- und Abflugfläche der Start- und Landebahn 25/07 des Verkehrslandeplatzes KE-Durach. Durch direkte Überflüge in niedriger Höhe können Lärmimmissionen entstehen, denen nicht abgeholfen werden kann. Diese Immissionen sind zu dulden.

8. Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

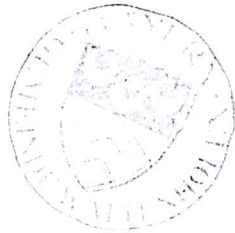
Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/ 8157-0, Fax 08271/ 50, e-Mail: DST_Thierhaupten@bfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Waltenhofen, den 14.11.2016

WALTENHOFEN

Eckhard Harscher

1. Bürgermeister



Ausfertigung:

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

Waltenhofen, den 21.11.2016

WALTENHOFEN

Eckhard Harscher

1. Bürgermeister

