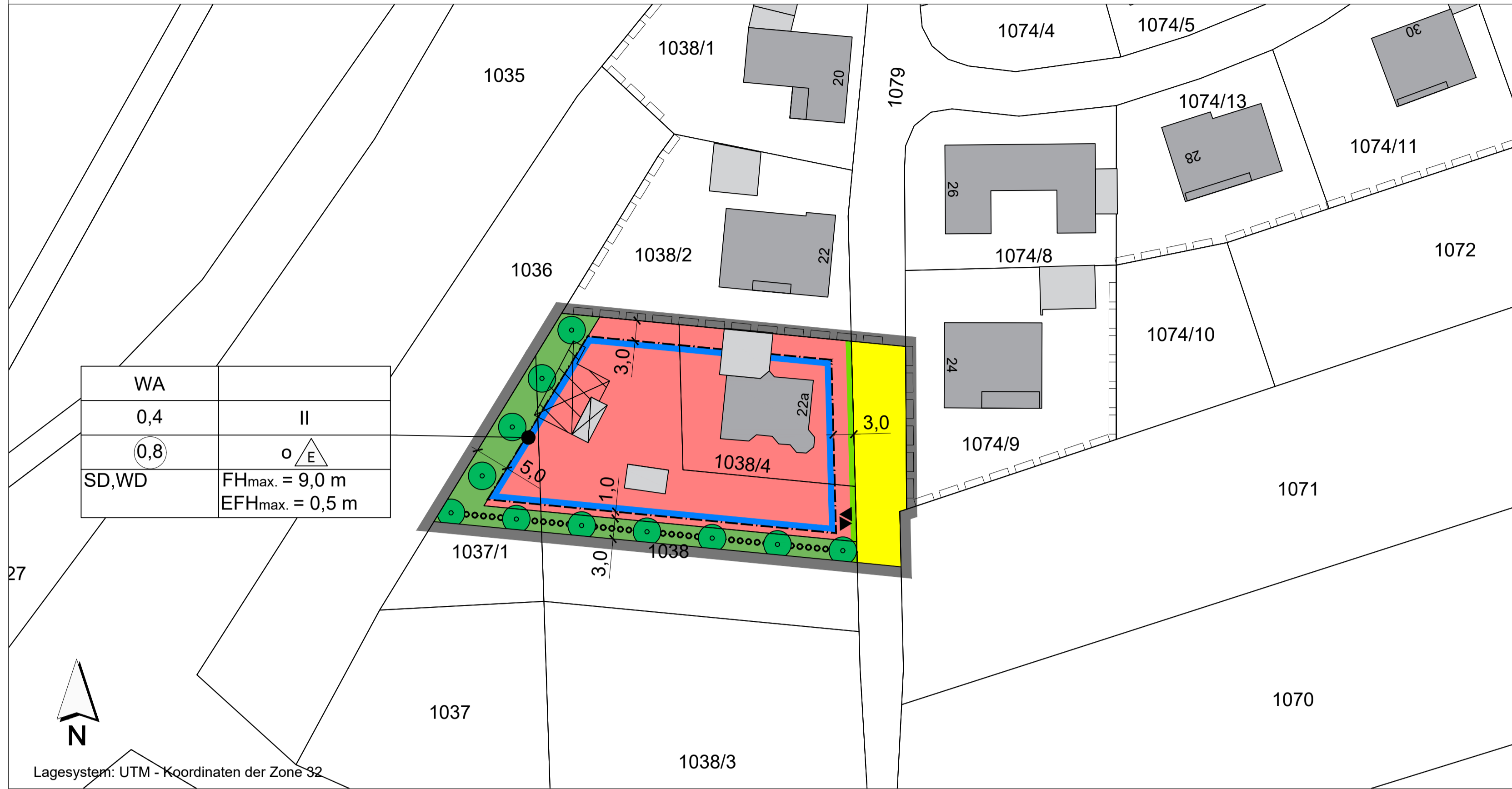


Bebauungsplan "An der Hausener Straße I", Markt Waldstetten



Die Marktgemeinde Waldstetten erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

"Hausener Straße I", Markt Waldstetten

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult GmbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Metern
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 0,4 Max. zulässige Grundflächenzahl
- 0,8 Max. zulässige Geschossflächenzahl
- II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- max. 2 WE Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude wird auf zwei Wohneinheiten beschränkt
- EFH_{max.} = 0,5 m maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe
Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf die OK Erschließungsstraße um max. 50 cm überschreiten. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des Erdgeschossrohfußbodens ist die Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite.
- FH_{max.} = 9,0 m max. Firsthöhe, gemessen am höchsten Punkt des Daches (Dachaußenhaut). Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. FH ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.

- Geländeauffüllungen sind bis max. auf Höhe Erdgeschossrohfußboden zulässig. Abgrabungen sind bis max. 0,3 m unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
- SD 26° - 34° Zulässige Dachform bei Hauptgebäuden Satteldach mit einer Dachneigung von 26° - 34°
WD 26° - 34° Zulässige Dachform bei Hauptgebäuden Walmdach mit einer Dachneigung von 26° - 34°
- Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Flachdächer zulässig. Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen und grauen Farbtönen zulässig.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur in der Dachfläche zulässig.
- Baugrenze
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird die Abstandsfläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze aufgehoben. Ansonsten gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen und überdachte Stellplätze (sofern sie in den Abstandsflächen zulässig sind) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Aufstellflächen von mind. 5,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Es sind mind. 2 Stellplätze je Wohnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken mittels Zisternen und Sickerschächten zurückzuhalten und zu versickern. Die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien (vgl. Begründung) sind dabei zu beachten.
- Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Pflasterbeläge mit mind. 0,5 cm Fuge, Rasengittersteine) zu erstellen.
- Als Grundstückseinfriedung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Holzstaketenzäune, Drahtzäune in Kombination mit vorgepflanzten Hecken oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- Mauern und Zaunsockel sind allgemein unzulässig.
- Private Grünfläche
- Private Grünfläche - Ortsrandeingrünung
- Anpflanzen von Laubbäumen/Obstbäumen
Ein geringfügiges Verschieben der festgesetzten, zu pflanzenden Bäume ist zulässig.

29. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Pflanzen gemäß folgender Artenlisten zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten:

Artenauswahl 1: Arten für das Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern Pflanzqualität: Höhe mind. 60-100 cm, mind. 4 Triebe	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>

Artenauswahl 2: Arten für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm			
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllo</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer plantanoides</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Holz-Apfel	<i>Malus silvestris</i>	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	Wildbire	<i>Pyrus pyramider</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>		

30. Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz von Insekten auf das notwendige Maß zu reduzieren und es sind „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden. „Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampfampfen mit einer Farbtemperatur von 1.800 - 3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2 cd/m². Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt. (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BFN)).

31. Vogel-Kollision an Glasflächen sind durch spezielle Gestaltung der Glasfronten zu vermeiden (z.B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern).

32. Unbeabsichtigte Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. sind durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten, Kleintierschutzgitter bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.) zu vermeiden.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1036 Flurstücks-Nr.
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Gebäude zu entfernen
- Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, max. zulässige Geschossflächenzahl, Anzahl der Wohneinheiten, Grundflächenzahl, Bauweise, Dachform und -neigung, zulässige Firsthöhe in m ü. NN, zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NN
- Bebauungsplan "Änderung an der Hausener Straße"
- Bei Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist grundsätzlich zu beachten:
 - Verzicht auf Nadelgehölze sowie buntriebige bzw. buntauibige Pflanzen
 - Entwicklung von Pflanzgruppen von 3-10 Stück (bei Sträuchern)
 - Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial
 - Bei Heckenpflanzungen ist eine Pflanzdichte von mindestens einem Gehölz je 2 m² einzuhalten.
 - Bei Pflanzungen von Hochstämmen darf der Mindeststammumfang 12 cm nicht unterschreiten.
 - Strauchpflanzungen dürfen eine Mindesthöhe von 60 cm nicht unterschreiten.
- In Vorbereitung der einzelnen Bauvorhaben ist auf eine schichtgerechte Lagerung des Oberbodens (Oberboden/Unterboden) und Wiedereinbau des Bodens zu achten.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (vgl. Begründung).
- Im Planbereich können Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch die landwirtschaftliche Betriebe nicht ausgeschlossen werden. Diese sind zu dulden.
- Als Richtwert für den Dachüberstand wird max. 0,3 m am Ortgang und 0,5 m an der Traufe empfohlen.
- Es wird empfohlen, die Fassaden mit Rankern oder Obstspalieren zu begrünen. Die Arten sind entsprechend der Wandhöhe und des Wandaufbaus auszuwählen (vgl. Liste der geeigneten Kletterpflanzen/Obstspalier in der Begründung).
- Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.
- Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat von Waldstetten hat in der Sitzung vom 24.01.2022 beschlossen, den Bebauungsplan "Hausener Straße I" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 13b BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2022 bis 18.03.2022 öffentlich im Rathaus der VG Ichenhausen ausgelegt.

Zum 1. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2022 bis 18.03.2022 beteiligt.

Zum 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b BauGB i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Marktgemeinde Waldstetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

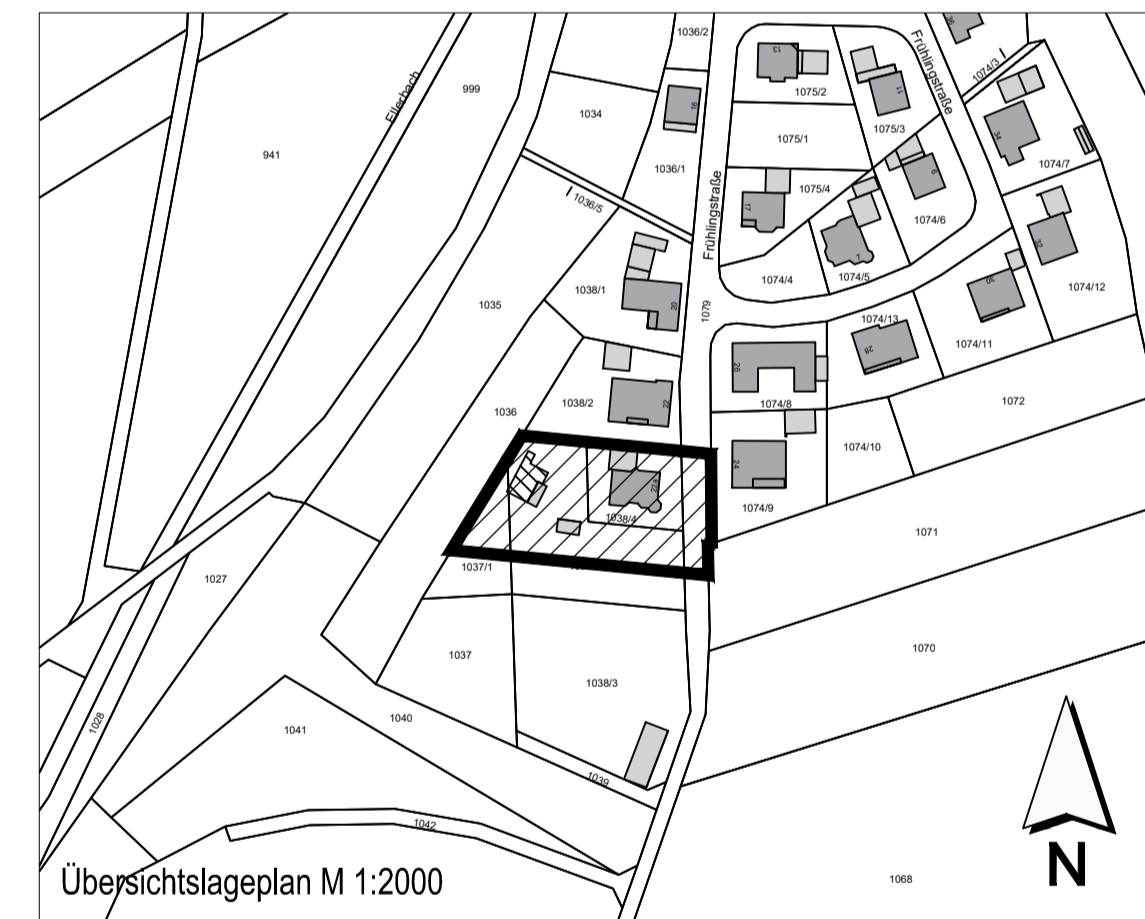
Waldstetten, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Textlichen Festsetzungen und Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde Waldstetten und bei der Verwaltungsgemeinschaft Ichenhausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Waldstetten, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters



INDEX C	
INDEX B	
INDEX A	
PROJEKT	Bebauungsplan "An der Hausener Straße I", Markt Waldstetten
AUFTRAGGEBER	Markt Waldstetten Rathausplatz 1 89367 Waldstetten
PLANER	Kling Consult GmbH Burgauer Str. 30 - 86381 Krumbach Tel.: +49 8282 994 - 0 - Fax: +49 8282 994 - 110 KC@klingconsult.de - www.klingconsult.de
PLANART	BEARBEITET: WT 23.05.2022 GEZEICHNET: BSWIZE 23.05.2022 GEPRÜFT: MASSSTAB: 1:500
	2. Entwurf
	4147-405-KCK