



Projekt-Nr. 5151-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Nördlich der Weißenhorner Straße“

Markt Waldstetten



Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf i. d. F. vom 26. Februar 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	5
4	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	6
5	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
6	Grünordnung und Artenschutz	7
7	Ausgleichsmaßnahmen	8
8	Abgrabungen und Aufschüttungen	9
9	Boden- und Grundwasserschutz	9
10	Gestaltungsfestsetzungen	9
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11
1	Arten- und Pflanzliste	11
2	Dachbegrünung	12
3	Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder	12
4	Niederschlagswasser	12
5	Wärmepumpensysteme	13
6	Altlasten und Kampfmittelfreiheit	13
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	14

Präambel

Der Markt Waldstetten, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund des § 2, des § 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan „Nördlich der Weißenhorner Straße“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Nördlich der Weißenhorner Straße“ gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom TT. Monat 2024 den Bebauungsplan „Nördlich der Weißenhorner Straße“, Markt Waldstetten bilden.

Die Begründung (Teil C) und der Umweltbericht (Teil D) in der Fassung vom TT. Monat 2024 liegt dem Bebauungsplan „Nördlich der Weißenhorner Straße“, Markt Waldstetten bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Weißenhorner Straße“, Markt Waldstetten wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Entgegen § 233 Abs. 1 BauGB gelten die in der Präambel genannten Vorschriften und Gesetze in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung.

Folgende Dokumente bzw. Gutachten werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigelegt:

- Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung zum Bebauungsplan „Nördlich der Weißenhorner Straße“, Kling Consult GmbH vom 24. Februar 2023
- Baugrundgutachten Baugebiet „Weißenhorner Str., Waldstetten“, Kling Consult GmbH vom 16. Februar 2023
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung bzgl. der Sportgeräuschemissionen Bericht Nr. M152200/02 der VG Ichenhausen, Markt Waldstetten – geplantes WA-Gebiet nördlich der Weißenhorner Straße, Müller-BBM GmbH vom 24. April 2020

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 Die in der Planzeichnung mit WA 1 bis WA 2 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind innerhalb des WA:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Nicht zulässig sind innerhalb des WA:

- a) Schank- und Speisewirtschaften
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- c) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- d) Anlagen für Verwaltungen
- e) Gartenbaubetriebe
- f) Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird folgende maximale GRZ festgesetzt:

- a) WA 1 0,50
- b) WA 2 0,35

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Es wird folgende maximale GFZ festgesetzt:

- a) WA 1 0,80
- b) WA 2 0,70

2.3 Vollgeschosse

Im WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
- 2.4.1 Wandhöhe (WH)
- a) Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte.
 - b) Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) bei Sattel- (SD), Walm- (WD) und Zeltdächern (ZD) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (traufseitig gemessen).
 - c) Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) bei Pultdächern (PD) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der höheren Wandseite.
- 2.4.2 Es wird folgende maximale Höhe (Wandhöhe WH) der baulichen Anlagen festgesetzt:
- a) WA 1 und WA 2 für Sattel- Walm- und Zeltdach max. WH 6,50 m
 - b) Bei der Dachform Pultdach gilt: max. WH 7,50 m
- 2.4.3 Sofern Widerkehre/Zwerchgiebel errichtet werden, darf die festgesetzte maximale Wandhöhe überschritten werden (vgl. Festsetzung Nr. 10.2.5).
- 2.4.4 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) in Meter über Normalhöhen-Null wird gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Die festgesetzte maximale OK FFB EG darf um max. 0,30 m unter- oder überschritten werden. Bei abweichenden Grundstückszuschnitten ist eine Interpolation der festgesetzten maximalen Höhe der OK FFB EG vorzunehmen.

3 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

3.1.1 Es gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.1.2 Im WA 1 sind ausschließlich Einzelhäuser (E) zulässig.
Im WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

- 3.2.1 Untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen, Balkone, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. dürfen die Baugrenzen bis zu 2,0 m überschreiten, müssen jedoch einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 1,0 m einhalten.
- 3.2.2 Terrassen- und Terrassenüberdachungen sowie Luftwärmepumpen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, müssen jedoch einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 1,0 m einhalten.
- 3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung
- 3.3.1 Es gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO.

4 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- 4.1 Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 4.2 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO müssen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Im WA 1 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal vier Wohnungen (Wo) zulässig.
- 5.2 Im WA 2 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohnungen (Wo) und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

6 Grünordnung und Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

6.1 Private Grundstücksflächen

- 6.1.1 Die Standorte der in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume dürfen um bis zu 5 m verschoben werden.
- 6.1.2 Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 400 m² privater Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise (III) unter Ziff. 1 zu pflanzen. Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume auf dem jeweiligen Grundstück können hierauf angerechnet werden. Die Standorte sind frei wählbar.
- 6.1.3 Die nicht für Gebäude oder vergleichbare bauliche Anlagen (Zufahrten, Zugänge, Stellplätze) benötigten Flächen sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.
- 6.1.4 Schottergärten und Steingärten mit einer Größe von mehr als 10 m² je Grundstück sind nicht zulässig. Traufstreifen entlang der Fassaden in einer üblichen Breite bis 0,60 m fallen nicht unter diese Regelung.
- 6.1.5 Hecken sind an allen Grundstücksseiten und nur mit einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Für die Hecken dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden (vgl. Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise (III) unter Ziff. 1). Thujapflanzen dürfen nicht verwendet werden.

6.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Es sind folgende konfliktvermeidende Maßnahmen einzuhalten:

- **V 1: Bauzeitenbeschränkung:** Gehölzentfernungen und Baumfällarbeiten sind nur innerhalb der Wintermonate (Anfang Oktober bis Ende Februar) außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig.
- **V 2:** Umsetzung von **Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere** (insbes. Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020).
- **V 3: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen** durch spezielle Gestaltung großflächiger Glasfronten (z.B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern)
- **V 4: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung** von Lichtschächten, Gullys, Kellereingänge etc. durch Kleintier-Schutzgitter bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

6.3 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

- 6.3.1 Die festgesetzten Pflanzungen – mit Ausnahme der Streuobstwiese im Westen – sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
- 6.3.2 Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

7 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 11.987 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 583 (Gemarkung Waldstetten) mit einem Ausgleich in Höhe von insgesamt 15.952 WP auf einer Fläche von ca. 1.994 m².

Der Überschuss von 3.965 Wertpunkten (WP) auf einer Fläche von ca. 496 m² wird dem kommunalen Ökokonto zugeordnet.

- 7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind folgende Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen umzusetzen:

- a) Herstellung einer Streuobstwiese durch Pflanzung verschiedener hochstämmiger Obstbäume altbewährter Lokalsorten in drei Reihen in Abständen von 12 - 15 m gemäß der Pflanzliste gemäß textliche Hinweise (III.) unter Ziff. 1.
- b) Freihalten der Baumscheiben von Bewuchs um Konkurrenz mit tief wurzelnden Gräsern zu reduzieren, mindestens 5 Jahre lang
- c) Mulchen von Baumscheiben ab April mit Grasschnitt verbessert Feuchtigkeit und Nährstoffversorgung
- d) Düngung mit Kompost, Festmist oder anderem organischem Dünger, alle 3-5 Jahre im Bereich der Kronentraufe
- e) Weißeln der Stämme um Sonnenbrand und Rindenschäden zu vermeiden
- f) Die Gehölze sind alle 3 Jahre einem Schnitt zu unterwerfen. Der Pflegeschnitt ist nur in den Wintermonaten vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Ab einem Alter von 10 Jahren sind die Gehölze nach Bedarf auszulichten.
- g) Sicherung des Bestandes durch regelmäßiges Nachpflanzen in der ersten Pflanzperiode nach Ausfall
- h) Ansaat einer artenreichen Wiesenmischung zur Entwicklung einer Frischwiese/Fettwiese (z. B. Rieger-Hofmann Saatgutmischung 02 oder vergleichbar), Gräser-/Kräuteranteil 50 %/50 %. Die Saatgutmischung muss der „Positivliste“ des Landesamtes für Umwelt (LfU) entsprechen.

- i) Entwicklung extensiver Wiesenflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und vollständiger Mähgutabfuhr. Das Mahdgut ist als Heu zu trocknen und abzufahren. Innerhalb der ersten drei Jahre darf auch vor dem 15. Juni gemäht werden, um unerwünschte Kräuter wie z.B. Distel und Ampfer zu unterdrücken.
- j) sonstige mineralische und organische Dünger (z. B. Gülle, Kompost) sowie der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

7.3 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sind innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen und rechtlich zu sichern.

8 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

8.1 Auffüllungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Garagen, Carports) und zur Erschließung der Grundstücke bis maximal OK FFB EG zulässig. Abgrabungen z. B. für Lichtgraben, Lichthöfe sind bis maximal 0,80 m unter OK FFB EG zulässig. Kellerabgänge sind bis maximal 2,00 m unter OK FFB EG zulässig.

8.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:2) oder Stützmauern auszugleichen. Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 0,5 m betragen. Der Abstand von Stützmauern zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1,0 m betragen.

9 Boden- und Grundwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)

9.1 Versickerungsfähige Beläge

Private Abstell-, Hof-, Stellplatz- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflaster o. Ä. auszubilden.

9.2 Niederschlagswasserversickerung

Das auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken, vorzugsweise breitflächig über die belebte Bodenzone, zu versickern.

10 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

10.1 Dachformen, Dachneigungen

10.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude zulässig.

- a) Satteldach (SD) 30° bis 45°
- b) Walmdach (WD), Zeltdach (ZD) 18° bis 30°

c) Pultdach (PD) 10° bis 25°

- 10.1.2 Das Krüppelwalmdach und versetztes Pultdach sind als Sonderformen des Walmdaches bzw. Pultdaches nicht zulässig.
- 10.1.3 Für Hauptgebäude mit Satteldächern sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig.
- 10.1.4 Doppelhäuser an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind mit derselben Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu versehen.
- 10.1.5 Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden und Garagen werden keine Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Materialien getroffen.
- 10.2 Dachaufbauten
- 10.2.1 Dachgauben sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
- 10.2.2 Die Errichtung von Dachgauben pro Dachseite eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte ist auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge mit einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig.
- 10.2.3 Nicht zulässig ist das Anbringen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).
- 10.2.4 Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte einzuhalten.
- 10.2.5 Der First von Dachgauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdachs liegen. Zwerchgiebel (Standgiebel) dürfen die maximale Wandhöhe überschreiten (vgl. Festsetzung Nr. 2.4.3).
- 10.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung
- Für Dacheindeckungen von Dächern von Hauptgebäuden sind ausschließlich Eindeckungen in roten, rot-braunen, grauen und anthraziten Farbtönen zulässig.
- 10.4 Einfriedungen
- 10.4.1 Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Hecken sind hiervon ausgenommen (vgl. Ziff. 6.1.5).
- 10.4.2 Einfriedungen sind durch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen.
- 10.4.3 Generell unzulässig sind geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent geschlossen), waagrechte Holzlattenzäune („Westernzaun“), Gabionen, Sichtbeton und durchgängige Mauern. Einfahrtstore und Gartentüren sind von der Regelung zu geschlossenen Elementen ausgenommen.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Fagus sylvatica | Rotbuche |
| - Larix decidua | Europäische Lärche |
| - Pinus sylvestris | Waldkiefer |
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Salix alba | Silber-Weide |
| - Tilia cordata | Winterlinde |
| - Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| - Ulmus laevis | Flatter-Ulme |

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|---------------------|---------------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Juglans regia | Walnussbaum |
| - Prunus mahaleb | Felsenkirsche |
| - Pyrus pyaster | Holzbirne |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Sorbus domestica | Speierling |
| - Sorbus torminalis | Elsbeere |

Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

- | | |
|-----------------------------------|---|
| - Malus domestica | Kulturapfel in Sorten |
| - Prunus avium | Vogelkirsche |
| - Prunus cerasus | Sauerkirsche |
| - Prunus domestica ssp. domestica | Zwetschge |
| - Pyrus communis | Kulturbirne in regionaltypischen Sorten |

Hecken (heimisch)

- | | |
|------------------|-----------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
|------------------|-----------|

- Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Cornus mas	Kornelkirsche
- Fagus sylvatica	Rotbuche
- Ligustrum vulgare „Atrovirens“	Wintergrüner Liguster
- Rosa canina	Hundsrose
- Taxus baccata	Eibe

2 Dachbegrünung

Für flach geneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Für die Fassaden wird eine Fassadenbegrünung aus Selbstklimmern oder Kletterpflanzen mit Rankhilfe empfohlen.

3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder

Es gilt die Satzung des Marktes Waldstetten über den Nachweis und die Herstellung von Stellplätzen in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

4 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller-geschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

5 Wärmepumpensysteme

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schalleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der DIN 45680 („Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft“) sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.

6 Altlasten und Kampfmittelfreiheit

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e. V.) verwiesen.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Nördlich der Weißenhorner Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Waldstetten, den

.....
Micheal Kusch, Erster Bürgermeister

(Siegel)