

Satzung

Die Gemeinde **Waltenhausen**, Landkreis Günzburg erlässt aufgrund des § 2 Absatz 1 und der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende **Bebauungsplansatzung** für das Gebiet

"Jugendtreff Weiler"

Gemeinde Waltenhausen, Ortsteil Weiler, bestehend aus dem **Teil A – Planzeichnung**, dem **Teil B – textliche Festsetzungen** und dem **Teil C – Begründung mit Umweltbericht**.

Teil A - Planzeichnung

- ◆ Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnungsplan, i. d. Fassung vom 31.07.2014, redaktionell geändert 30.10.2014

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Bestandteil des Bebauungsplanes

1.1 Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Ing.-Büro Thielemann & Friderich ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan i. d. Fassung vom 31.07.2014, redaktionell geändert am 30.10.2014, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

2. Zulässige bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB) und Gestaltung

- 2.1 Das von der Grenze des Bebauungsplanes umschlossene Gebiet wird gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke, Zweckbestimmung Jugendtreff, festgesetzt.
- 2.2 Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch ohne eigene Flächenausweisung als Ausnahme zugelassen.
- 2.3 Die überbaubare Fläche ist durch die Angabe von Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt.
- 2.4 Zulässig ist eine Bebauung mit max. 1 Vollgeschoss mit Sattel- oder Pultdach. Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 5° bis 23°. Die max. zulässige Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss wird mit $RFB_{EG} = 0,35$ m über OK gebäudeseitigem Fahrbahnrand des westlich angrenzenden Wirtschaftsweges festgesetzt.

- 2.5 Die max. zulässige Gebäudehöhe (= OK First Satteldach bzw. OK Hochrand Pultdach) wird mit 4,25 m über OK-RFB_{EG} festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Kamine, Antennen etc. dürfen diese Höhe soweit technisch erforderlich überschreiten.
- 2.6 Feste Einfriedungen mit Zäunen, Mauern o. ä. sowie die Anlage von Sockelmauern sind nicht zugelassen.
- 2.7 Das Plangebiet ist mit der Zweckbestimmung Jugendtreff festgesetzt. Ein dauerhafter Aufenthalt oder eine Wohnnutzung sind nicht zugelassen.

3. Verkehrsflächen

- 3.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch Angabe der Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung gekennzeichnet (bestehender Wirtschaftsweg).
- 3.2 Im Westen, in der in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilfläche der Fl. Nr. 469, ist die Anlage von max. 6 privaten Stellplätzen zugelassen. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Schotterrasen oder wassergebundener Decke zu befestigen.

4. Grünordnung

- 4.1 Die in der südlichen Hälfte des Grundstückes Fl. Nr. 170 vorhandenen beiden Linden sind zu erhalten, ebenso der im Norden des Grundstückes vorhandene Gehölzbestand. Rückschnitt und notwendige Auslichtungsarbeiten im Gehölzbestand, sind aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und zur Einhaltung eines ausreichenden Gebäudeabstandes zugelassen.
- 4.2 Die Parkflächen im Westen, auf der Teilfläche Fl. Nr. 469, ist an ihrem Nord- und Westrand mit einer 3-reihigen Strauchpflanzung aus standorttypischen Gehölzen einzufrieden. Hierzu kann der am heutigen westlichen Feldwegrand vorhandene Gehölzbestand auf den Stock gesetzt und verpflanzt werden. Weitere benötigte Gehölze sind durch Pflanzung zu ergänzen.
- 4.3 Bei Neuanlage sind folgende Sträucher als verpflanzter Strauch, 60 – 100 cm, zu verwenden:

Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsch
Prunus spinosa	-	Schlehe
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung durch das Landratsamt Günzburg in Kraft.

Gemeinde Waltenhausen,
Waltenhausen, den 29.01.16


.....
(Karl Weiß, 1. Bürgermeister)

Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1. Bestand

Außer der Bebauung des Jugendtreffs befinden sich auf dem Gelände derzeit ein Funkmast des Landkreises Günzburg und bauliche Anlagen (Betriebsgebäude, erdüberdeckter Wasserbehälter) der ehemaligen Wasserversorgung der Gemeinde Waltenhausen. Die Wasserversorgung ist aufgelassen und nicht mehr in Betrieb. Das im Plan eingezeichnete ehemalige Betriebsgebäude wird derzeit als Elektroverteilung für den Funkmast und den Jugendtreff benutzt, sowie als Lagerraum für den Jugendtreff.

Auf dem Funkmast befindet sich auch die Antennenanlage eines Mobilfunkbetreibers.

2. Immissionsschutz

Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen evtl. auftretende Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigungen können nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden.

3. Niederschlagsbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt derzeit zur flächenhaften Versickerung über die oberste belebte Bodenzone im angrenzenden Gelände und soll weiterhin so beibehalten werden.

Richtlinien und Verordnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung:

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrei)
- Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- ATV-Arbeitsblatt A 138, Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser.
ATV-Arbeitsblatt M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.

4. Flächenversiegelungen

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden. Flächenversiegelungen sollen auf die Dachflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt bleiben. Stellplätze und befestigte Außenanlagen wie z. B. Lagerflächen für Brennholz usw. sollen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Dränpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine usw.)

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Jugendtreff befindet sich außerhalb der geschlossenen Ortschaft im freien Naturraum. Auf entsprechend angemessenes Verhalten ist zu achten. Z. B.:

- Kein übermäßiger Lärm
- Vermeidung unnötiger Fahrten auf den umgebenden Wegen sowie von und zum Dorf, mit entsprechenden Motorengeräuschen, insbesondere mit Kleinkrafträdern.
- Keine Musikbeschallung in den freien Landschaftsraum
- Keine grelle weitreichende Außenbeleuchtung mit Abstrahlrichtung in die umgebende Natur.
- Generelle Rücksichtnahme auf den umgebenden Naturraum.

6. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 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, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs.2 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.

- - -