

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 6 'Südlich Tannengehaustraße'

im OT Waltenhausen, Gemeinde Waltenhausen

TEIL A: Planzeichnung



Die Gemeinde Waltenhausen erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)...

TEIL B: Festsetzungen durch Planzeichen und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,35 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,35
2.2 GFZ 0,70 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,70
2.3 II+E+D Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig...

3. Bauweise, Baugruppen

- 3.1 o offene Bauweise
3.2 Baugruppe
3.3 Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig

4. Gestaltung der Hauptgebäude

- 4.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig:
bei II+E+D: Satteldach (SD), Dachneigung: 25° - 40°
bei II: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Dachneigung: 18° - 28°

4.2 Dachendeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig.

4.3 Dachüberstände sind im Ortsgang bis zu 0,50 m und im Traufbereich bis zu 0,70 m zulässig.

4.4 Die maximale Wandhöhe (WH_max) gemessen ab der Oberkante fertiges Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach ist wie folgt festgelegt:

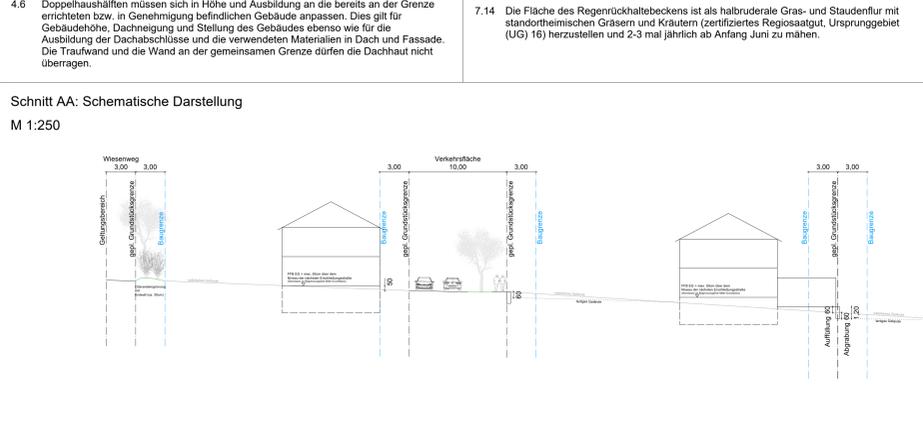


4.5 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Dachlänge...

4.6 Doppelhaushälften müssen sich in Höhe und Ausladung an die bereits an der Grenze errichteten bzw. in Genehmigung befindlichen Gebäude anpassen.

Schnitt AA: Schematische Darstellung

M 1:250



7.15 Die öffentliche Grünfläche entlang des Krumbachs ist mit Bäumen und Sträuchern in Gruppen zu bepflanzen.

7.16 Für die Grünflächen (öffentlich und privat) gelten folgende Artenlisten:

- Artenliste 1: Pflanzung von Bäumen Acer campestre, Carpinus betulus, Prunus avium, Sorbus aucuparia, Sorbus torminalis, Obst in Sorten (z.B. Äpfel, Birne, Zwetschge)
Artenliste 2: Pflanzung von Sträuchern Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Lonicera xylosteum, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica, Rhamnus frangula, Rosa spec., Sambucus nigra, Salix spec., Viburnum lantana, Viburnum opulus

8. Höhenentwicklung / Geländeverlauf

- 8.1 An der Grundstücksgrenzen sind Abragungen und Auffüllungen von je max. 0,60m zulässig.
8.2 Die durch die Abragungen und Auffüllungen bedingte Höhendifferenz darf durch die Errichtung von Stützmauern (max. 0,60m) abgefangen werden.

9. Solaranlagen

- 9.1 Sonnenkollektoren auf Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Sie dürfen nur parallel zur Dachhaut errichtet werden.

10. Wärmepumpen

- 10.1 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächstlichen Schallleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugruppen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet einhalten:

Table with 2 columns: Schalleistungspegel der Wärmepumpe (L_wa in dB(A)), Mindestabstand in m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator)...

11. Abstandsflächen

- 11.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung, in der jeweils gültigen Fassung, sind einzuhalten

12. Einfriedungen

- 12.1 Einfriedungen können durch offene Zäune oder als freiwachsende, standortgerechte, heimische Laubbäucher und Hecken ausgeführt werden.

12.2 Sichtschutzanlagen im Bereich von Terrassen dürfen die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten...

13. Keller und Untergeschosse

- 13.1 Kelleranlagen und Untergeschosse müssen als wasserdichte und auftriebssichere Konstruktion ausgeführt werden...

14. Entwässerung von Niederschlagswasser

- 14.1 Die Versickerung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

14.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln. Im Rahmen der Erschließung ist je Grundstück eine Zisterne mit mind. 4.00 m³ Rückhaltvolumen...

15. Sonstige Planzeichen

- 15.1 [Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtlich (CEF-Maßnahme aus der saP)

Im Rahmen der speziellen arenschutzrechtlichen Prüfung wurde eine CEF-Maßnahme festgelegt. Dies ist eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.

Lageplan der CEF-Maßnahme auf einer Teilfläche der Flur-Nummer 759 der Gemarkung Waltenhausen.

Maßnahmen:

- Umwidmung der Fläche
- Erstmalige Ansaat der Fläche mit Ackerwildkräutern
- Im Spätherbst (Mitte November) Mahd und Grubbern/Aufreißen in Teilbereichen, um Rohbodenflächen zu schaffen.

16. spezielle arenschutzrechtliche Prüfung (saP)

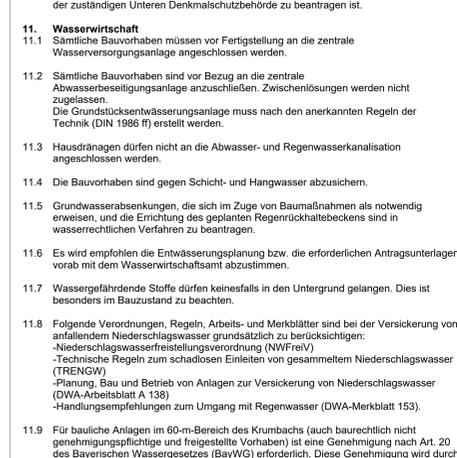
Zu dem BfL-Bericht Nr. 16/2022 wurde eine saP durchgeführt. Diese und die darin enthaltenen Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen) sind Bestandteil dieses Bebauungsplans.

TEIL C: Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummer
3. Bestandsgebäude
4. Bemaßung in Metern
5. mögliche Grundstücksaufteilung mit Nummerierung
6. mögliche Grundstücksgroße
7. 20-kV-Freileitung A20/1D (Schutzbereich: beidseitig der Leitungssachse jeweils 7,0m)
8. Höhenbezugspunkt
9. Höhenlinien (Bestand)
10. Bodendenkmäler
11. Wasserwirtschaft
12. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Maßnahmen Nr. 1 und 2:

Flur-Nummer: 506/2 Gemarkung: Waltenhausen



Maßnahme Nr. 1: (Pflanzung von Baumgruppen)

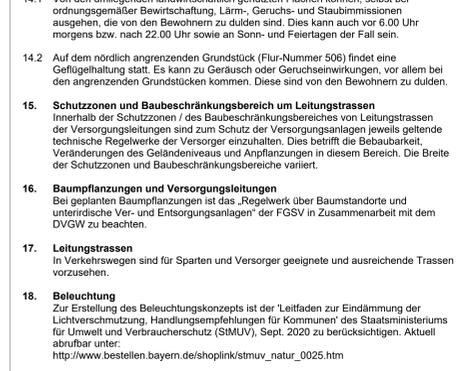
- Pflanzung einheimischer, autochthoner Bäume und Sträucher in Gruppen
- Pflanzqualität: Bäume: Hochstamm, 2kv, StU mind. 8-10 cm, Sträucher: verpflanzt, 100 cm - 150 cm

Maßnahme Nr. 2: (Extensiv genutztes, artenreiches Grünland)

- Erstmalige Ansaat der Fläche mit Regio-Saatgut
- Die Fläche soll 2-mal im Jahr gemäht werden. Das Mahdgut ist jeweils zu entfernen.

Maßnahmen Nr. 3:

Flur-Nummer: 1238 Gemarkung: Waltenhausen



Maßnahme Nr. 3: (Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland)

- Pflanzung einheimischer, autochthoner Obstbäume
- Pflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz bei ca. 180cm, StU mind. 7 cm, regionaltypische Sorten

Maßnahmen Nr. 3: (Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland)

- Pflanzung einheimischer, autochthoner Obstbäume
- Pflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz bei ca. 180cm, StU mind. 7 cm, regionaltypische Sorten

Maßnahmen Nr. 3: (Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland)

- Pflanzung einheimischer, autochthoner Obstbäume
- Pflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz bei ca. 180cm, StU mind. 7 cm, regionaltypische Sorten

Maßnahmen Nr. 3: (Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland)

- Pflanzung einheimischer, autochthoner Obstbäume
- Pflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz bei ca. 180cm, StU mind. 7 cm, regionaltypische Sorten

Maßnahmen Nr. 3: (Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland)

- Pflanzung einheimischer, autochthoner Obstbäume
- Pflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz bei ca. 180cm, StU mind. 7 cm, regionaltypische Sorten

Maßnahmen Nr. 3: (Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland)

- Pflanzung einheimischer, autochthoner Obstbäume
- Pflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz bei ca. 180cm, StU mind. 7 cm, regionaltypische Sorten

Maßnahmen Nr. 3: (Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland)

- Pflanzung einheimischer, autochthoner Obstbäume
- Pflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz bei ca. 180cm, StU mind. 7 cm, regionaltypische Sorten

Maßnahmen Nr. 3: (Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland)

- Pflanzung einheimischer, autochthoner Obstbäume
- Pflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz bei ca. 180cm, StU mind. 7 cm, regionaltypische Sorten

Maßnahmen Nr. 3: (Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland)

- Pflanzung einheimischer, autochthoner Obstbäume
- Pflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz bei ca. 180cm, StU mind. 7 cm, regionaltypische Sorten

Maßnahmen Nr. 3: (Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland)

- Pflanzung einheimischer, autochthoner Obstbäume
- Pflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz bei ca. 180cm, StU mind. 7 cm, regionaltypische Sorten

Maßnahmen Nr. 3: (Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland)

- Pflanzung einheimischer, autochthoner Obstbäume
- Pflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz bei ca. 180cm, StU mind. 7 cm, regionaltypische Sorten

Maßnahmen Nr. 3: (Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland)

- Pflanzung einheimischer, autochthoner Obstbäume
- Pflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz bei ca. 180cm, StU mind. 7 cm, regionaltypische Sorten

Darstellung der Ausgleichsflächenbringung (schematische Darstellung)

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Lage der Ausgleichsflächen und die umzusetzenden Maßnahmen werden im Folgenden dargestellt und erläutert.

Allgemein gültige Vorgaben: Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen

Es gelten folgende Verbote: bauliche Anlagen zu errichten, die Flächen einzuzäunen (temporäre Zäune zur Sicherung des Aufwuchses sind zulässig)

Maßnahmen Nr. 1 und 2: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 'Südlich Tannengehaustraße'...

Maßnahmen Nr. 3: (Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland)

Pflanzung einheimischer, autochthoner Obstbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz bei ca. 180cm, StU mind. 7 cm, regionaltypische Sorten

Alle Pflanzen sind nachweislich als autochthone (gebietsheimisch) Ware zu beziehen.

Die Fläche soll 2-mal im Jahr gemäht werden. Das Mahdgut ist jeweils zu entfernen.

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

1. Mahd: ab Mitte Juni, 2. Mahd: im Herbst (Ende September - Mitte Oktober)

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:

Ausgleichsbedarf: 48.142,08 WP = 21.492,00 m² x 1,8 WP/m² x 0,35 = 2,0 %

Ausgleichsumfang: 48.190 WP

Table with 5 columns: Nr., Ausgangszustand (Code, Bezeichnung, WP), Prognosezustand (Code, Bezeichnung, WP), Aufwertung (WP, Fläche), Ausgleichsumfang (WP). Rows 1-3 show details for Ausgleichsflächen.

Summe Ausgleichsumfang 48.190

* ggf. unter Berücksichtigung TimeLog

Bilanzierung:

Table with 2 columns: Bilanzierung, Summe Ausgleichsbedarf (48.142 WP), Summe Ausgleichsumfang (48.190 WP), Differenz (48 WP)

Bei einer Differenz von 48 WP (Ausgleichsumfang > Ausgleichsbedarf) gilt die Maßnahme als ausgeglichen.

Verfahrensvermerk:

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 'Südlich Tannengehaustraße' beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Bau