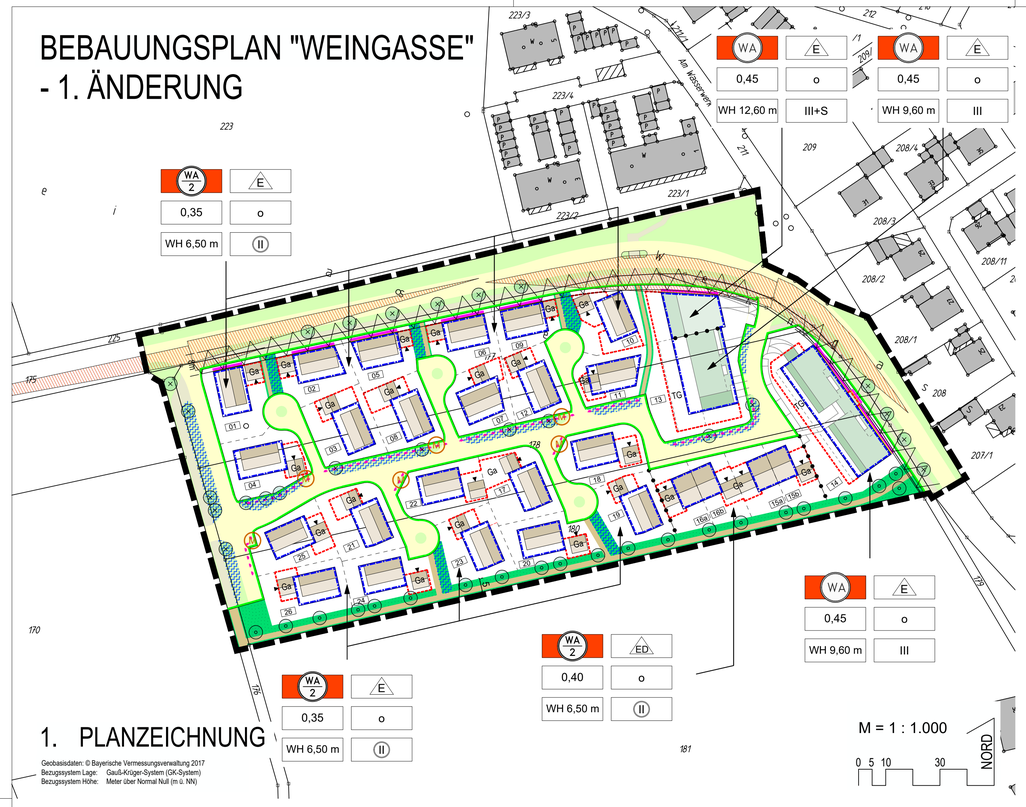
BEBAUUNGSPLAN "WEINGASSE"
- 1. ÄNDERUNG



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017
Bezugssystem Lage: Gauß-Krüger-System (GK-System)
Bezugssystem Höhe: Meter über Normal Null (m ü. NN)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Weichering erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Weingasse" - 1. Änderung

als

SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

Der Bebauungsplan "Weingasse" - 1. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan "Weingasse" vollständig.
Etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

2.1 WA 2 — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
max. 2 Wohneinheiten

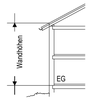
2.2 WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
ohne Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2.3 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes

3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

3.1 0,35 — Grundflächenzahl z.B. 0,35

3.2 WH 6,50 m — Wandhöhe z.B. max. 6,50 m - Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen. Die Firsthöhe von Pultdächern bei III wird, gemessen von der OK-EG-RFB, auf 10,80 m begrenzt. Die Wandhöhe bei III mit Flachdächern wird, gemessen von der OK-EG-RFB bis zum obersten Abschluss der Attika, auf 9,60 m begrenzt.
Die Firsthöhe von Pultdächern bei III+S wird, gemessen von der OK-EG-RFB, auf 13,80 m begrenzt. Die Wandhöhe bei III+S mit Flachdächern wird, gemessen von der OK-EG-RFB bis zum obersten Abschluss der Attika, auf 12,60 m begrenzt.



3.3 II — zwingend zwei Vollgeschosse

3.4 III — max. drei Vollgeschosse

3.5 III+S — max. vier Vollgeschosse
das 4. Vollgeschoss ist als "Staffelgeschoss" auszubilden - d.h. es ist mindestens an einer Seite mind. 2,50 m gegenüber den Außenkanten des darunterliegenden Geschosses einzurücken. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf max. 80 % der Grundfläche des darundergelegenen Geschosses aufweisen.

4 Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

4.1 o — offene Bauweise

4.2 E — nur Einzelhäuser zulässig

4.3 ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig

4.4 Baugrenzen

4.5 Ga — Bauraum für Garagen
Garagen sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Garagen sind mit der dem Dach des Hauptgebäudes entsprechenden Dachform und -neigung zu errichten. Begrünte Flachdächer werden unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes zugelassen. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,00 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung 6.4 zu gestalten ist.
Die Länge und Breite der Garagen darf 8,00 m nicht überschreiten.

4.6 TG — Bauraum für Tiefgaragen
Die Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,5 m mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen.

5 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)

5.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
mit unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung

5.2 Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege

5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.4 Sichtflächen
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen, neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.
Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

5.5 Anbauverbotszone an der Kreisstraße
Tiefe - 8,00 m

6 Grünflächen, Grünordnung, Freianlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)

6.1 Öffentliches Grün

Öffentliche Grünfläche

zu pflanzender Baum in öffentlicher Grünfläche;
Standort geringfügig (bis 3,00 m) veränderbar;
zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

6.2 Verkehrsgrün

zu pflanzender Baum in Verkehrsfläche;
Standort innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche geringfügig (bis 2,00 m) parallel zur Straßenkante veränderbar;
zulässig sind standortgerechte und klimaresistente Laubbäume.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

6.3 Privates Grün

Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum festgesetzt. Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.

6.4 Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B.wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).

6.5 Pflanzlisten

Artenauswahl für Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen:
Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus 'Fastigata'	Pyramiden-Hainbuche
Prunus avium 'Plena'	Gefüllblühenden Vogel-Kirsche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere 'Magnifica'
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winder-Linde

Artenauswahl für Bäume zur Ortsrandeingrünung:
Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarze Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Artenauswahl für Bäume privater Grünflächen:
Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm
Obstbäume als Halb- oder Hochstamm möglich

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-ahorn 'Elsrijk'
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Baum-Felsenbirne
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus 'Everste'	Zier-Apfel 'Evereste'
Malus floribunda	Vielblütiger Apfler
Prunus sargentii	Scharlach-Kirsche
Prunus 'Accolade'	Zier-Kirsche 'Accolade'
Sorbus aucuparia 'Edulis'	Essbare Eberesche
Obstbäume in verschiedenen regionaltypischen Sorten	

7 Sonstige Planzeichen

7.1 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Bauweise und unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
(§1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

7.2 5 — Maßzahl in Metern, z.B. 5m

8 Auf Landesrecht beruhende Regelungen
(§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

8.1 Abstandsflächen
Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.

Bezugspunkt für die Bemessung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist der höchste Punkt des am Baugrundstücks angrenzenden Straßenniveaus.

8.2 Geländeveränderungen
Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) geführt werden.
Böschungen werden nur mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen.
Stützmauern werden nur mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,00 m zugelassen, sie müssen zu öffentlichen Flächen und zueinander einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Der Mindestabstand zu öffentlichen Flächen gilt auch für Böschungsfüße.
Zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten dürfen Stützmauern entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche geführt werden.
Zur Anlage ordnungsgemäßer Tiefgaragenzufahrten dürfen Stützmauern Ansichtshöhen bis zu 3,0 m aufweisen.

8.3 Höhenlage baulicher Anlagen
Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,30 m über dem, dem Gebäude nächstgelegenen, Straßenniveau liegen. Bei der Errichtung von Tiefgaragen darf die OK EG RFB max. 0,5 m über dem, dem Gebäude nächstgelegenen, Straßenniveau liegen.

8.4 Dächer

Dachform: bei 2 Vollgeschossen -
gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer (auch als Zeltdach) mit mittigem First.
Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
bei 3-4 Vollgeschossen -
Pult- sowie Flachdächer

Dachneigung: bei 2 Vollgeschossen - 15° - 30°
bei 3-4 Vollgeschossen - max.15°

Dachaufbauten und Dacheinschnitte: werden nicht zugelassen

Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind ausschließlich naturrote oder rotbraune sowie anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden.
Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.

Für untergeordnete erdgeschossige Anbauten sowie Überdachungen von Eingangsbereichen und Terrassen werden auch Ausnahmen zu den festgesetzten Dachformen, -neigungen und -deckungen zugelassen.

8.5 Einfriedungen
Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände, als transparente Zäune zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.

8.6 Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit einer Grundfläche von max. 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen einen Abstand zum Straßenraum von mindestens 2 m einhalten.
Auf den Parzellen 13 und 14 dürfen Nebenanlagen mit einer Gesamtgrundfläche (je Parzelle) von max. 30 m² außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

8.7 Versorgungsleitungen
Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.

9 Immissionsschutz

9.1 Bau-Schalldämm-Maß
9.1.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags baurechtlich eingeführten DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen zu treffen.
9.1.2 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens ein Gesamtbauschalldämm-Maß R´w,ges von 35 dB aufweisen:

9.2 Grundrissorientierung (= Architektonische Selbsthilfe)

Fassadenkennzeichnung
Für Fassaden an der gekennzeichneten Seite des Bauraumes gilt:
Zum Belüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer sind an den entspr. Planzeichen gekennzeichneten Nordfassaden nicht zulässig.
Alternativ besteht die Möglichkeit,
a. dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.b. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringender Gebäudeteil) erhält
b. dass vor dem zu öffnenden Fenster eine bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlafzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen vorgesehen werden.
Es ist sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von Lp,In = 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

3. HINWEISE

1 bestehende Grundstücksgrenzen

2 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3 Flurstücksnummer

4 vorgeschlagene Aufstellfläche für Müllbehältnisse

5 Gebäudebestand

6 Gebäudevorschlag

7 vorgeschlagene Garagenzufahrt

8 Vorschlag für Flächen zur Versickerung von Straßenwasser

9 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

10 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

11 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versogungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.

12 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.
Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden,sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden

13 Immissionsschutz
- Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde eingesehen werden.
- Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Bei dem festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Bahn Prognose 2030, Straße Prognose 2035) und dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet.
- Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C". Beispielsweise: Rw (C;Ctr) = 37 (-1;-3). Der Korrekturwert „Ctr" berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Es wird Empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts Ctr erreicht wird.
- außenliegende Klima- und Heizgeräte
  Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2013-09 zu beachten.

14 Müllgefäße sind außerhalb der Stichstraßen, an den dafür vorgesehenen Aufstellflächen, zur Abholung bereitzustellen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gemäß § 13a BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht..

4. Die Gemeinde Weichering hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Weichering, den .....

.....
Thomas Mack, Erster Bürgermeister — Siegel

5. Ausgefertigt

Gemeinde Weichering, den .....

.....
Thomas Mack, Erster Bürgermeister — Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans 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.

Gemeinde Weichering, den .....

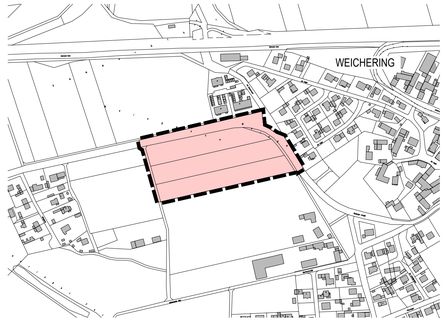
.....
Thomas Mack, Erster Bürgermeister — Siegel

GEMEINDE WEICHERING
LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "WEINGASSE"
- 1. ÄNDERUNG

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-220
Fax: 08441 5046-250
Mail info@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 10.07.2023

Proj.Nr.: 3045.036