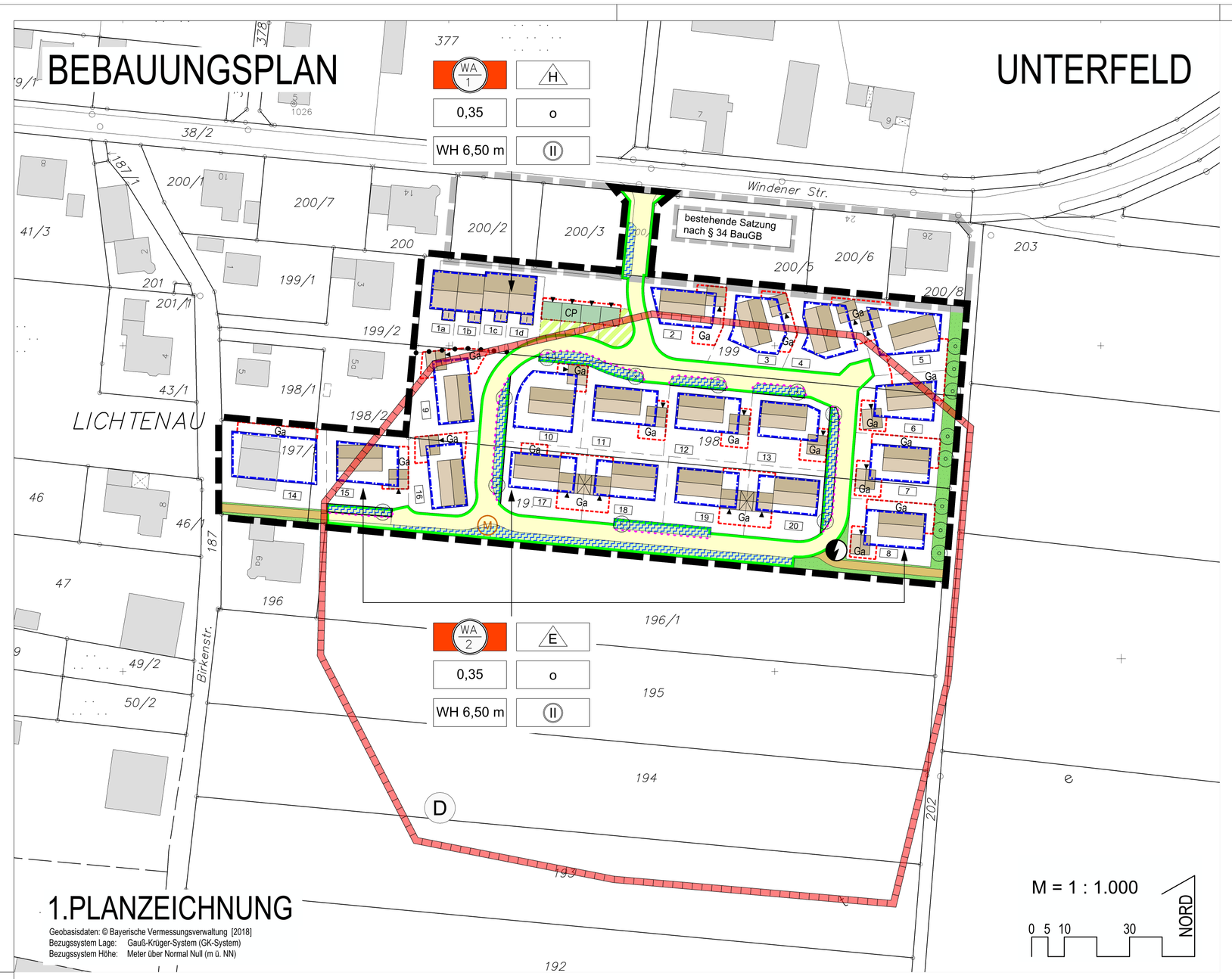
BEBAUUNGSPLAN UNTERFELD



1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2018]
Bezugssystem Lage: Gauß-Krüger-System (GK-System)
Bezugssystem Höhe: Meter über Normal Null (m ü. NN)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Weichering erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9; 10 und 13b 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)

den

Bebauungsplan "Unterfeld"

als

SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

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)

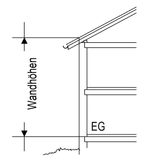
2.1 WA 2 — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
z.B. max. 2 Wohneinheiten

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.
Wandhöhe max. 3,50 m



Bei I:

3.3 II — zwingend zwei Vollgeschosse

3.4 I — max. ein Vollgeschoss

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 H — nur Hausgruppen zulässig - je Hauseinheit ist max. 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. 5,0 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 CP — Bauraum für Carports (überdachte Stellplätze)
Auf den entspr. durch Planzeichen ausgewiesenen Bauräumen (Bauräume mit "CP" gekennzeichnet) ist ausschließlich die Errichtung von Carports zulässig. Als Carport gelten überdachte Stellplätze die mindestens zufahrtsseitig immerwährend geöffnet sind (d.h. auch nicht nur temporär verschließbar sind). Als Dachform für diese Carports werden ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sowie begrünte Flachdächer zugelassen.

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

5.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

5.2 Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege

5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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.

zu begrünender Grundstücksanteil
Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzlegen, Gartenhäuschen, u.ä.) und Einfriedungen innerhalb der Flächen sind unzulässig.

6.4 Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp.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'	Gefülltblühenden 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 unterschiedlicher Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

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.

8.3 Höhenlagen von Gebäuden
Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,30 m über dem, dem Gebäude nächstgelegenen, Straßenniveau liegen.

8.4 Dächer

Dachform: gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer (auch als Zeltdach) mit mittigem First
Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

Dachneigung: 15° - 30°

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 erdgeschossige Anbauten und Nebenanlagen 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 2,00 m einhalten.

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

3. HINWEISE

1 bestehende Grundstücksgrenzen

2 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3 199 — Flurstücksnummer

4 M — vorgeschlagene Aufstellfläche für Müllbehältnisse

5 Gebäudebestand

6 Gebäudevorschlag

7 vorgeschlagener Carport

8 vorgeschlagene Garagenzufahrt

9 Vorschlag für Flächen zur Versickerung von Straßenwasser

10 D — Bodendenkmal Nr. 528987
Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
Für Bodeneingriffe ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7. 1 BayDSchG zu beantragen.

11 Trafostation

12 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.

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

14 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.

15 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

16 Abfallgefäße des Grundstückes mit der Nr. 15 müssen zur Entleerung, außerhalb der Stichstraße (vorgeschlagene Aufstellfläche für Müllbehältnisse), bereitgestellt werden.

4. VERFAHRENSVERMERKE
(Verfahren gem. § 13b BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.02.2019 hat in der Zeit vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.02.2019 hat in der Zeit vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2020 bis 09.04.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2020 bis 09.04.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Weichering hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.04.2020 und 08.06.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.04.2020 als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt
Weichering, den .....

.....
Thomas Fürst
Zweiter Bürgermeister Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. 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.

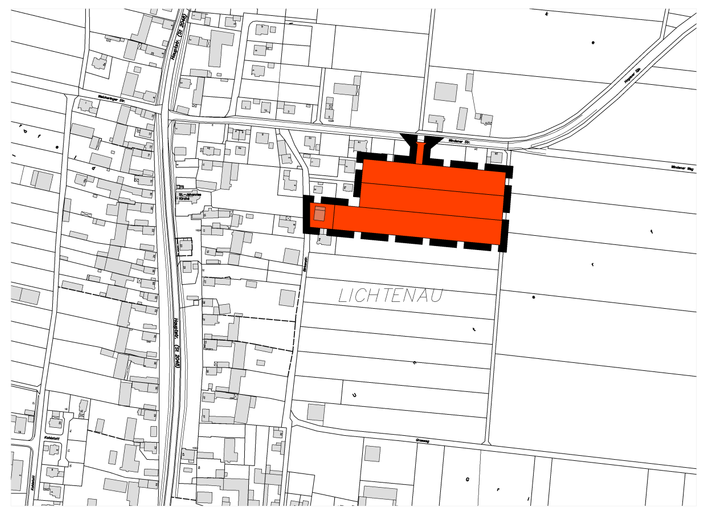
Weichering, den .....

.....
Thomas Fürst
Zweiter Bürgermeister Siegel

GEMEINDE WEICHERING
LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN UNTERFELD

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 25.02.2019
GEÄNDERT, DEN 10.02.2020
GEÄNDERT, DEN 27.04.2020

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

Proj.Nr.: 3045.015

Datei: P:\Projekte\3045.015\4_Bauleitplanung\3_Bebauungsplan\3045.015_BP_20200427 - Kopie.dwg