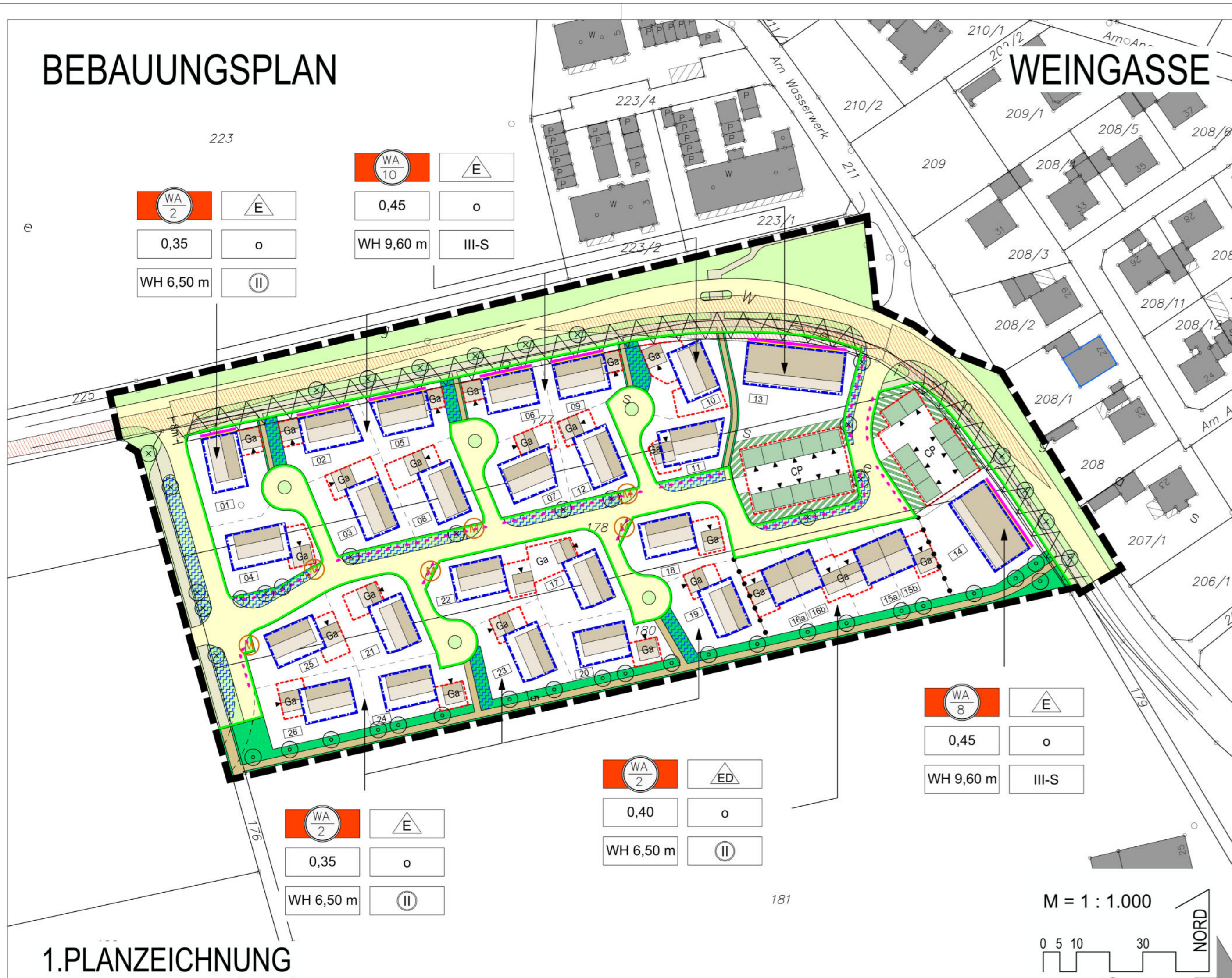


BEBAUUNGSPLAN

WEINGASSE



1. PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Weichering erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9; 10 und 13b des Baugesetzbuchs (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichnerverordnung (PlanZV)

den

Bebauungsplan "Weingasse"

als

SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 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
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 0,35 Grundflächenzahl z.B. 0,35
 - 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-S wird, gemessen von der OK-EG-RFB, auf 10,80 m begrenzt. Die Wandhöhe bei III-S mit Flachdächern wird, gemessen von der OK-EG-RFB bis zum obersten Abschluss der Attika, auf 9,60 m begrenzt.
 - zwingend zwei Vollgeschosse
 - drei Vollgeschosse das 3. Vollgeschoss ist als "Staffelgeschoss" auszubilden - d.h. es ist allseitig um mind. 0,50 m gegenüber den Außenkanten des darunterliegenden Geschosses einzurücken. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf max. 80 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen.

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig
 - Baugrenzen
 - Bauraum für Garagen Garagen sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Garagen sind mit dem Dach des Hauptgebäudes entsprechende 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.
 - 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 zufahrtseitig 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.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie mit unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung
 - Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 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.
 - Anbauverbotszone an der Kreisstraße Tiefe - 8,00 m

- Grünflächen, Grünordnung, Freianlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - Öffentliches Grün
 - Öffentliche Grünfläche
 - zu pflanzender Baum in öffentlicher Grünfläche; Standort geringfügig (bis 3,00 m) veränderbar; zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm Mindestqualität Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
 - Verkehrsr Grün
 - 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 Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
 - Privates Grün
 - Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbäum festgesetzt. Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.
 - zu begründender Grundstücksanteil Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzliegen, Gartenhäuschen, u.ä.) und Einfriedungen innerhalb der Flächen sind unzulässig.
 - Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).
 - Pflanzenlisten
 - Artenauswahl für Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Drahtballerung, Stammumfang 14-16 cm
Acer campestre 'Elsrijk' Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Ainus x spaethii Purpur-Erle
Carpinus betulus 'Fastigata' Pyramiden-Hainbuche
Prunus avium 'Plena' Gefüllblühenden Vogel-Kirsche
Sorbus aria 'Magnifica' Mehleibere 'Magnifica'
Sorbus intermedia 'Brouwers' Schwedische Mehleibere 'Brouwers'
Tilia cordata 'Rancho' Kleinkronige Winter-Linde
 - Artenauswahl für Bäume zur Ortsrandeingerüngung: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Drahtballerung, Stammumfang 14-16 cm
Acer campestre Feld-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Ainus 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 Drahtballerung, Stammumfang 14-16 cm
Obstbäume als Halb- oder Hochstamm möglich
Acer campestre 'Elsrijk' Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Amelanchier arborea 'Robin Hill' Baum-Felsenbirne
Fraxinus ornus Blüten-Esche
Malus 'Everste' Zier-Äpfel 'Everste'
Malus floribunda Vielblütiger Äpfel
Prunus sargentii Scharlach-Kirsche
Prunus 'Accolade' Zier-Kirsche 'Accolade'
Sorbus aucuparia 'Edulis' Essbare Eberesche
Obstbäume in verschiedenen regionaltypischen Sorten

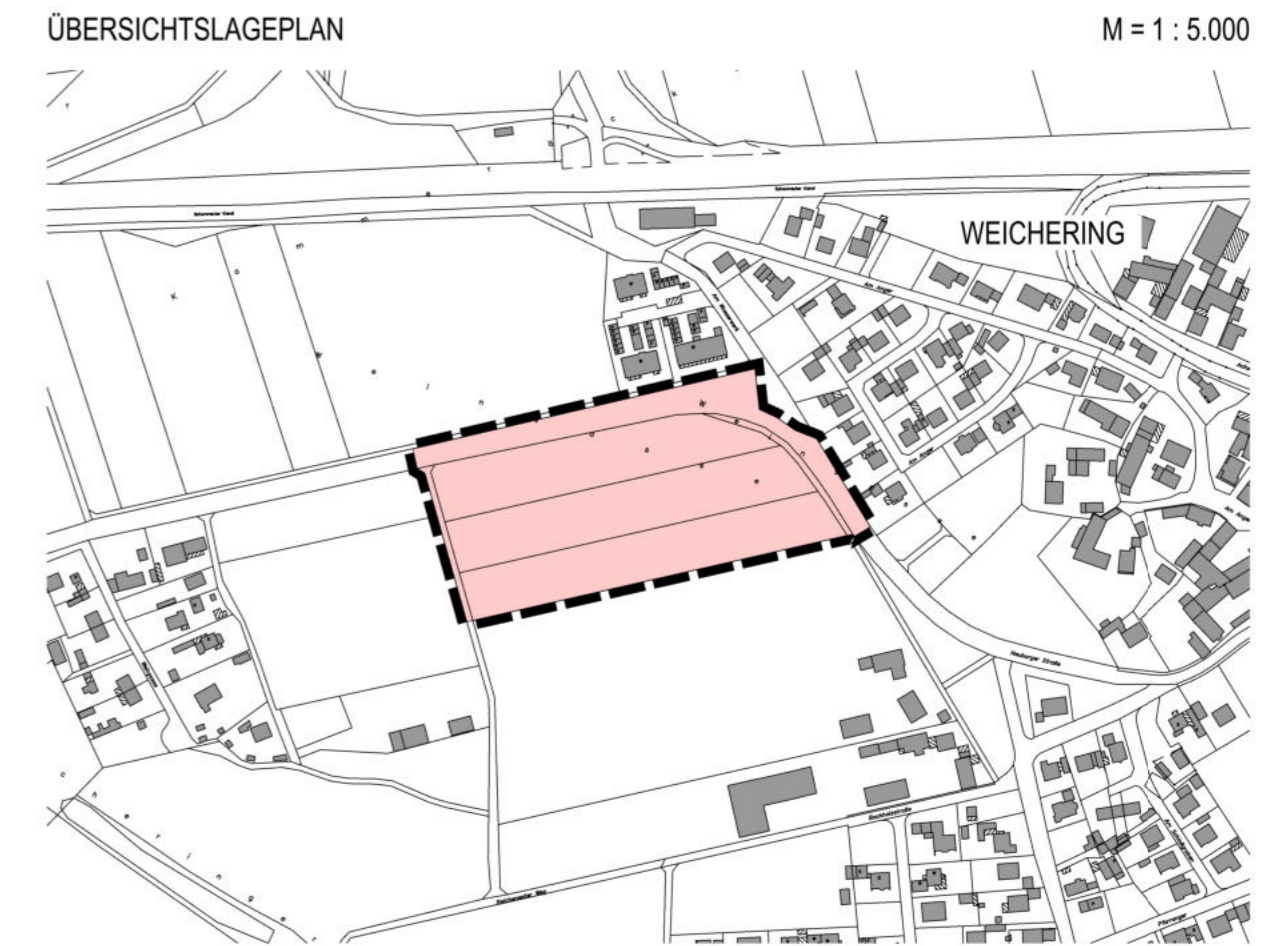
- Versorgungsleitungen Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.
- Immissionsschutz
 - Bau-Schalldämm-Maß Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags baurechtlich eingeführten DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen zu treffen.
 - 1.2 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens ein Gesamtschalldämm-Maß R_{w,ges} von 35 dB aufweisen.
 - Grundrissorientierung (= Architektonische Selbsthilfe) Fassadenkennzeichnung Für Fassaden an der gekennzeichneten Seite des Bauraumes gilt: Zum Belüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern 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 oder, b. dass vor dem zu öffnenden Fenster eine bauliche Schallschutzmaßnahme wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubgänge, Schiebeläden für Schlafzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen vorgesehen werden. Es ist sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleiseter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von L_{p,In} = 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

3. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Aufstellfläche für Müllbehältnisse
- Gebäudebestand
- Gebäudevorschlag
- vorgeschlagener Carport
- vorgeschlagene Garagenzufahrt
- Vorschlag für Flächen zur Versickerung von Straßenwasser
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmisionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Bayerwerk Netz GmbH angeschlossen. Die Hausanschluskkabel enden in Wandnischen an der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- 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 Untergrundenunreinigungen 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
- 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 Einzelanlagengabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: R_w (C,C_{tr}) = 37 (-1;-3). Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tiefrequenten Geräuschanteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} 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 tiefrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2013-09 zu beachten.
- Müllgefäße sind außerhalb der Stichstraßen, an den dafür vorgesehenen Aufstellflächen, zur Abholung bereitzustellen.

- ### 6. VERFAHRENSVERMERKE
- (Verfahren gem. § 13b BauGB)
- 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.
 - 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.
 - 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.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2020 bis 20.08.2020 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2020 bis 20.08.2020 öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Weichering hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.11.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.11.2020 als Satzung beschlossen.
 - Ausgefertigt Weichering, den
- Thomas Mack
Erster Bürgermeister
- Thomas Mack
Erster Bürgermeister

GEMEINDE WEICHERING LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN BEBAUUNGSPLAN WEINGASSE



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5.000

ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, GEANDERT, GEANDERT, DEN 25.02.2019 DEN 08.06.2020 DEN 23.11.2020

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

Proj.Nr.: 3045.014