

BEBAUUNGSPLAN

GE WEICHERING - ERWEITERUNG MIT WERTSTOFFHOF UND TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GE WEICHERING



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Rechtsystem Lage: Universal Transverse Mercator (UTM System)
Rechtsystem Höhe: Meter über Normal Null (DHN/NN)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Weichering erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9 und 10 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 Planzeichenverordnung (PlanZV)

Bebauungsplan GE Weichering - Erweiterung mit Wertstoffhof und Teiländerung des Bebauungsplanes GE Weichering

als SATZUNG.

- Mit beigefügt sind:
- Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung
- Fachbeitrag zur speziellen anenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „GE Weichering – Erweiterung mit Wertstoffhof und Teiländerung Bebauungsplan „GE Weichering“, Gemeinde Weichering in der Fassung vom 30.11.2020, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen/Im Schalleneichische Untersuchung zum Bebauungsplan „GE Weichering - Erweiterung mit Wertstoffhof und Teiländerung des Bebauungsplanes GE Weichering“ der Gemeinde Weichering, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen in der Fassung vom 23.09.2021, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altmünster

2. FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b des Baugesetzbuchs - BauGB)
6.1. Grünordnung allgemein
6.2. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6.3. Privates Grün
6.4. zu pflanzende Strauchgruppe in privater Grünfläche
6.5. Je 500 m² angefangene private Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbau zu pflanzen.
6.6. Stellplatzbegrenzung
7. Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)
8. Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
8.1. Abstandsflächen
8.2. Höhenlagen
8.3. Geländeänderungen
8.4. Dächer
9.1. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)
9.2. LEK, tags 60 dB(A)/m² | LEK, nachts 45 dB(A)/m²
9.3. Zulässig sind Vorhaben (Beriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:
9.4. Eine Nachnutzung auf der Teilfläche GE 3 wird ausgeschlossen.
9.5. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
9.6. Entstickt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
9.7. Mit dem Bauantrag bzw. im Genehmigungsverfahren ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „GE Weichering - Erweiterung mit Wertstoffhof und Teiländerung des Bebauungsplanes GE Weichering“ vorzulegen.
10. Dacheindeckung/Dachbegrenzung: Für die Dacheindeckung ist rotes, rotbraunes und anthrazitfarbenes Deckungsmaterial zugelassen. Ebenfalls zulässig sind begrünzte Dächer.
Solaranlagen: Solaranlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

3. HINWEISE

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummer
3. Gebäudebestand
4. Bebauungsvorschlag
5. Maßzahl in Metern, z.B. 9 m
6. Vorbehaltsfläche zur Erschließung für Erweiterung des zukünftigen Baugebiets
7. sonstige Grünfläche
8. Anbauverbotszone der Bundesstraße B16
9. Bodendenkmäler
10. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes "GE Weichering"
11. Fettkreuz im Bestand
12. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
13. Bedingt durch die Ortsanlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen.
14. Die aktuelle Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) ist zu beachten.
15. Für Bodendenkmäler jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalsrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
16. Artenschutz
16.1. Artenschutzrechtlicher Ausgleich
16.2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
17. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.
18. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwassererhebungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
19. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Umweltamt Ingolstadt und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.
20. Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellung der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie ein qualifizierter Freiflächenabstufungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfridungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefeuchtungen einzureichen.
21. Grenzabstände Bepflanzung

Table with 3 columns: Bezeichnung, Kontingentfläche in m², Emissionskontingent (dB(A)/m²) with sub-columns for Tag (LEK, tags) and Nacht (LEK, nachts). Rows include GE1 Best, GE1 Erw, GE2 Erw, GE3 Erw.

- 22. Pflanzlisten - Empfehlung
22.1. Pflanzliste 1: Laubbäume
22.2. Pflanzliste 2: Sträucher
23. Ausgleichsfläche
24. Zugänglichkeit von DIN-Normen und Richtlinien

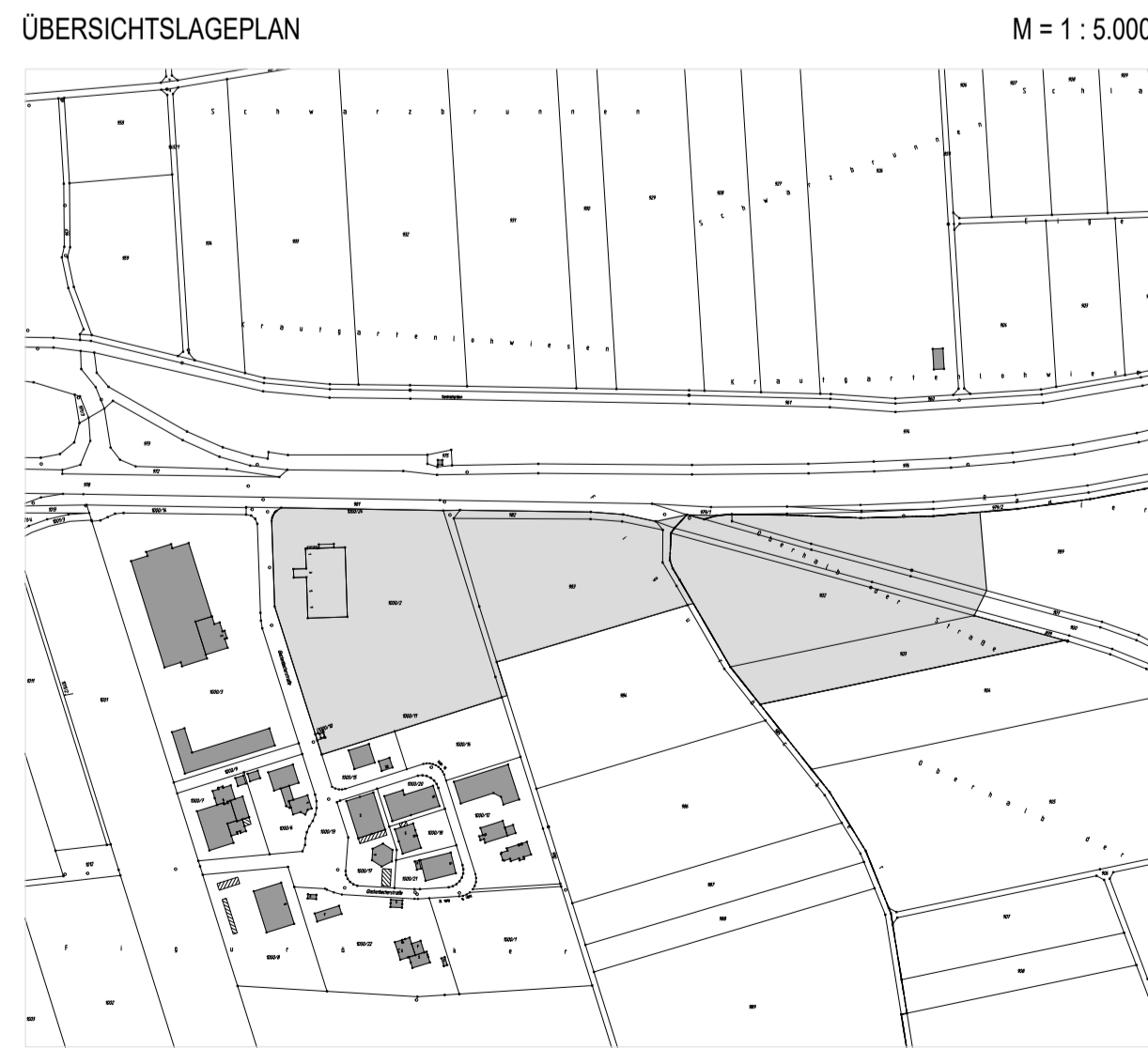
4. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.11.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung von den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.11.2020 hat in der Zeit vom 15.12.2020 bis 29.01.2021 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 23.11.2020 hat in der Zeit vom 15.12.2020 bis 29.01.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2021 bis 10.01.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2021 bis 10.01.2022 öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Weichering hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.01.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.01.2022 als Satzung beschlossen.

Official stamps and signatures for Thomas Mack, Erster Bürgermeister, and Siegel.

GEMEINDE WEICHERING LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN GE WEICHERING - ERWEITERUNG MIT WERTSTOFFHOF UND TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GE WEICHERING



ENTWURFSVERFASSER: WipflerPLAN
Architekten Stadtplaner Baugeneure Vermessungsingenieure Erschließungssträger

Proj.Nr.: 3045.016
Hohenwarter Straße 124 85276 Pfaffenhofen