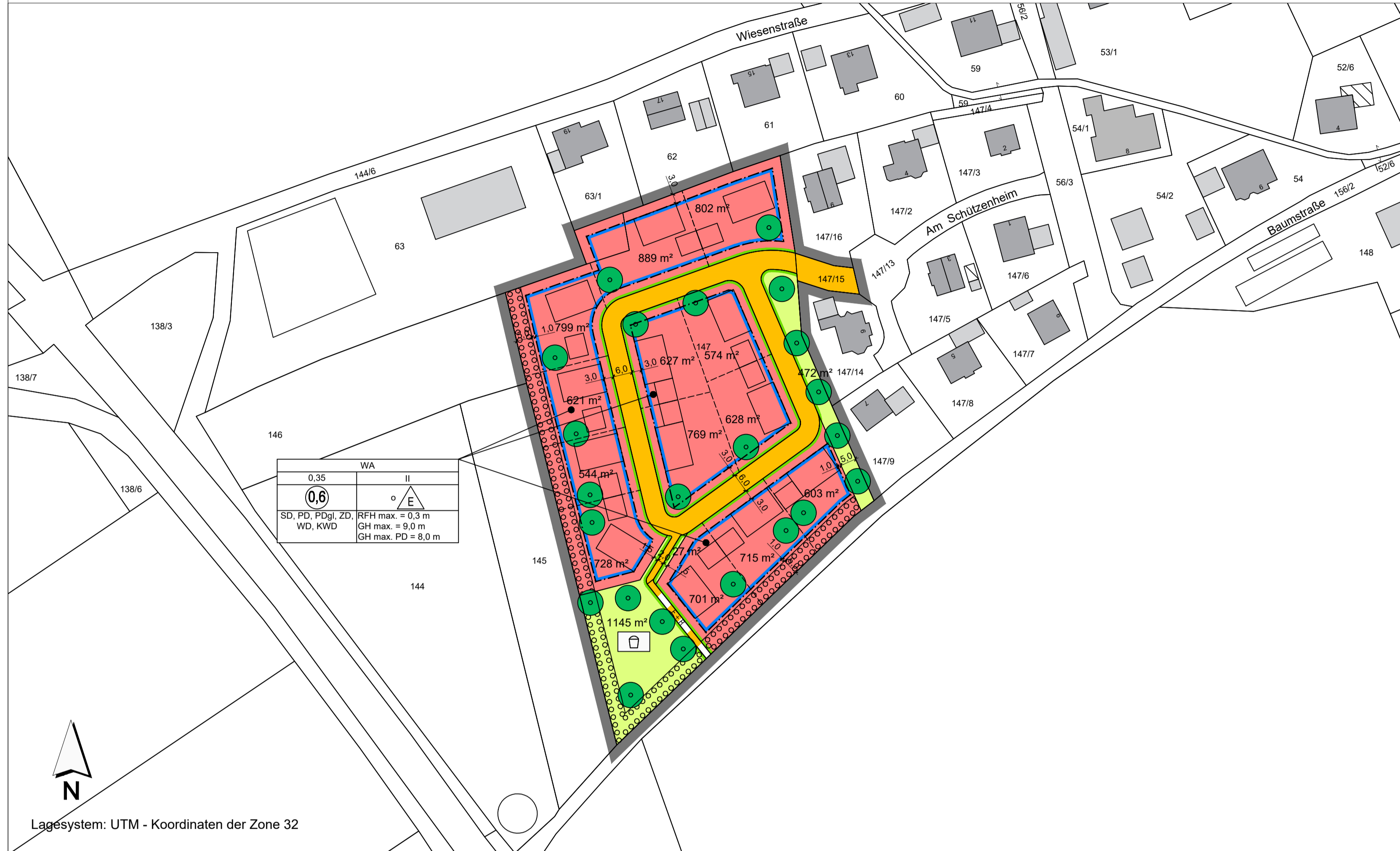


Bebauungsplan "Am Schützenheim - Erweiterung OT Dietratried", Gemeinde Wolfertschwenden



WA		II	
SD, PD, PDgl, ZD	RFH max. = 0,3 m		
WD, KWD	GH max. = 9,0 m		

Die Gemeinde Wolfertschwenden erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

"Am Schützenheim - Erweiterung OT Dietratried"

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Straße 30, 86381 Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Metern
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
nicht zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (siehe Planeinschrieb)
- Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (siehe Planeinschrieb)
- Baugrenze
Es gelten die Abstandflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- max. 2 Vollgeschosse
- Zulässige Dachform für Hauptgebäude bei zwei Vollgeschossen (siehe Planeinschrieb)
SD Satteldach
PD Pultdach
PDgl Pultdach gegenläufig
ZD Zeltdach
WD Walmdach
KWD Krüppelwalmdach

- Zulässige Dachneigungen bei Dachformen für Hauptgebäude
20° - 45° Zulässige Dachneigung (DN) bei Satteldächern
10° - 30° Zulässige Dachneigung (DN) bei Pultdächern
10° - 30° Zulässige Dachneigung (DN) bei gegenläufigen Pultdächern
10° - 20° Zulässige Dachneigung (DN) bei Zeltdächern
10° - 40° Zulässige Dachneigung (DN) bei Walm- und Krüppelwalmdächern
- Eingangserbäder sind von diesen Einschränkungen freigestellt.
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens:
RFH_{max} = 0,3 m Maximal zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bergseitig über dem natürlichen Gelände
Der untere Bezugspunkt der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens wird als Höhe der Fahrmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße zur Mitte der jeweiligen Gebäudeseite oder Gebäudekante festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe. Unterer Bezugspunkt ist die vor der Abgrabung oder Aufschüttung vorhandene Höhe des natürlichen Geländes.
- Zulässige Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachform und Vollgeschosszahl
2 Vollgeschosse:
GH max. = 9,0 m Die max. Gebäudehöhe beträgt 9,0 m über der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, davon abweichend beträgt die max. Gebäudehöhe für die Dachformen Pult- und Flachdach 8,0 m über dem natürlichen Gelände.
Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeeile z. B. Antennen, Kamine, Solar- und Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten, etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe geringfügig überschreiten.
- Je Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel (zu selbiger) in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig. Ausnahmeweise sind abweichende Neigungen und Abstände zur Dachhaut zulässig.
- Zur Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in ziegelroten bis rotbraunen, grauen und schwarzen Farbtonen zulässig.
- Werbeanlagen sind unzulässig. Ausnahmeweise können in Abstimmung mit der Gemeinde an der Stelle der Leistung Schilder zur Anzeige der Berufsausübung an den Hauseingängen bzw. Einfriedungen zugelassen werden, wenn ein besonderes Informationsbedürfnis besteht und das Orts- und Straßenbild nicht gestört wird.
- Es sind mind. 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge je Wohneinheit auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.
- Die Errichtung von Nebenanlagen bis zu einer Größe von 20 m² ist außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Zwischen Garage oder überdachtem Stellplatz (Carport) und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche die zur Erschließung des Baugrundstückes dient, ist ein Abstand von mind. 6,0 m einzuhalten.
- Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von max. 0,5 m unter dem natürlichen Gelände zulässig. Geländeauffüllungen sind bis max. auf die Höhe der Erdgeschoss-Rohfußbodenebene des Hauptgebäudes zulässig.

- Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind in einem Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) und mit einer maximalen Höhe von 1,4 m über Geländeoberkante zulässig. Mauern und Mauerwerk sind als Einfriedung von Baugrundstücken nicht zulässig. Die außerhalb der Einfriedung liegenden Grundstücksflächen sind mit einem Landschaftsrasen zu begrünen. Zwischen Unterseite Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mind. 10 cm herzustellen und dauerhaft zu sichern.
- Die Zufahrten zu den Garagen und Carports sowie Stellplätze auf privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Drainpflasterbeläge, Rasengittersteine) zu erstellen.
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern - Ortsrandeingrünung
Innerhalb der gemäß Planeinschrieb umgrenzten Flächen ist ein Flächenanteil von mind. 50 % mit Sträuchern der festgesetzten Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen
Je Baugrundstück ist mindestens ein (siehe Planzeichnung) mittel- oder kleinkroniger standortheimischer Baum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich.
- Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit standortheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- Pflanzliste:
Mittel- und kleinkronige Bäume
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Kornelkirsche Cornus mas
Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Haselnuss Corylus avellana
Pflaflenhut Elaeagnus angustifolius
Liguster Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Schlehe Prunus spinosa
Faulbaum Rhamnus frangula
Wildrosen Rosa canina, R. rubiginosa, R. multiflora, R. rubrifolia
Salweide Salix caprea
Purpurweide Salix purpurea
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Schneeball Viburnum opulus
- Bei allen Pflanz- und Ansaatflächen ist standortheimisches, autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.
- Es sind die Vermeidungsmaßnahmen wie folgt durchzuführen:
V1: Bauzeitenbeschränkung: Die Bauzeitfreimachung und Bodenarbeiten (Oberboden abschieben etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutzeit der Vögel zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich V2.
V2: Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so ist unmittelbar vor Beginn der Bauzeitfreimachung eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Vogelarten abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Bauzeitfreimachung bis zu deren Brutende/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden.
V3: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020).
V4: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z.B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern)
V5: Vermeidung einer unbeabsichtigten Falleneinwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).
- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden und Rigolen zu versickern.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücks-Nr.
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Vorgeschlagene Form der Baukörper
- Fläche Grundstück
- Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		maximale Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise	
Geschossflächenzahl (GFZ)	max. zulässige Dachneigung i.V. mit der Dachform	max. Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe Gebäudehöhe
- Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden
- Es wird empfohlen, die Hausgärten naturnah zu gestalten und mit freiwachsenden, standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Verwendung von Obstbäumen (Hochstamm, altbewährte Sorten) wird empfohlen.
- Es wird empfohlen, auf die Anpflanzung von gärtnerischen Ziergehölzen insbesondere bunt-, rotlaubige und gelbblühende Arten zu verzichten.
- Wer Bodenmängel auffindet ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei-gibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- Bei der Herstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind die folgenden DIN-Normen insbesondere zu berücksichtigen:
DIN 1986 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke in Verbindung mit DIN EN 1366-1 und DIN EN 13664-1
DIN 1986 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke in Verbindung mit DIN EN 751 Dichtmittel für metallene Gewindeverbindungen.

- Die entsprechenden Richtlinien und gesetzlichen Vorgaben zum Brandschutz und zum vorbeugenden Brandschutz sind zu beachten.
- Es wird auf die gesetzlich erforderliche Einhaltung von Grenzabständen bei Baumpflanzungen zu landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken hingewiesen, demnach ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten, wenn die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstückes durch Schmälung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde. (Art. 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBG)).
- Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können unvermeidbare zeitweilige Lärm, Staub- und Geruchsbelastigungen nicht ausgeschlossen werden.
- Bei eventuell bei Starkregen abfließendem Oberflächenwasser wird darauf hingewiesen, dass jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen hat, dass dieses Wasser auf seinem eigenen Grundstück abgeleitet wird. Zudem wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden dem Bauherrn obliegt. Der Bauherr hat in Eigenverantwortung Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Grund-, Druck- und Oberflächenwasser in das Gebäude verhindern.
- Sofern die Wärmeversorgung außerhalb von Gebäuden durch Luftwärmepumpen erfolgt, wird auf folgendes hingewiesen:
Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:
• Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB (A) 45, Mindestabstand 4 m
• Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB (A) 50, Mindestabstand 7 m
• Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB (A) 55, Mindestabstand 13 m
Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat von Wolfertschwenden hat in der Sitzung vom beschlossen, den Bebauungsplan "Am Schützenheim - Erweiterung OT Dietratried" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13b BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich im Rathaus Wolfertschwenden ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Gemeinde Wolfertschwenden hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

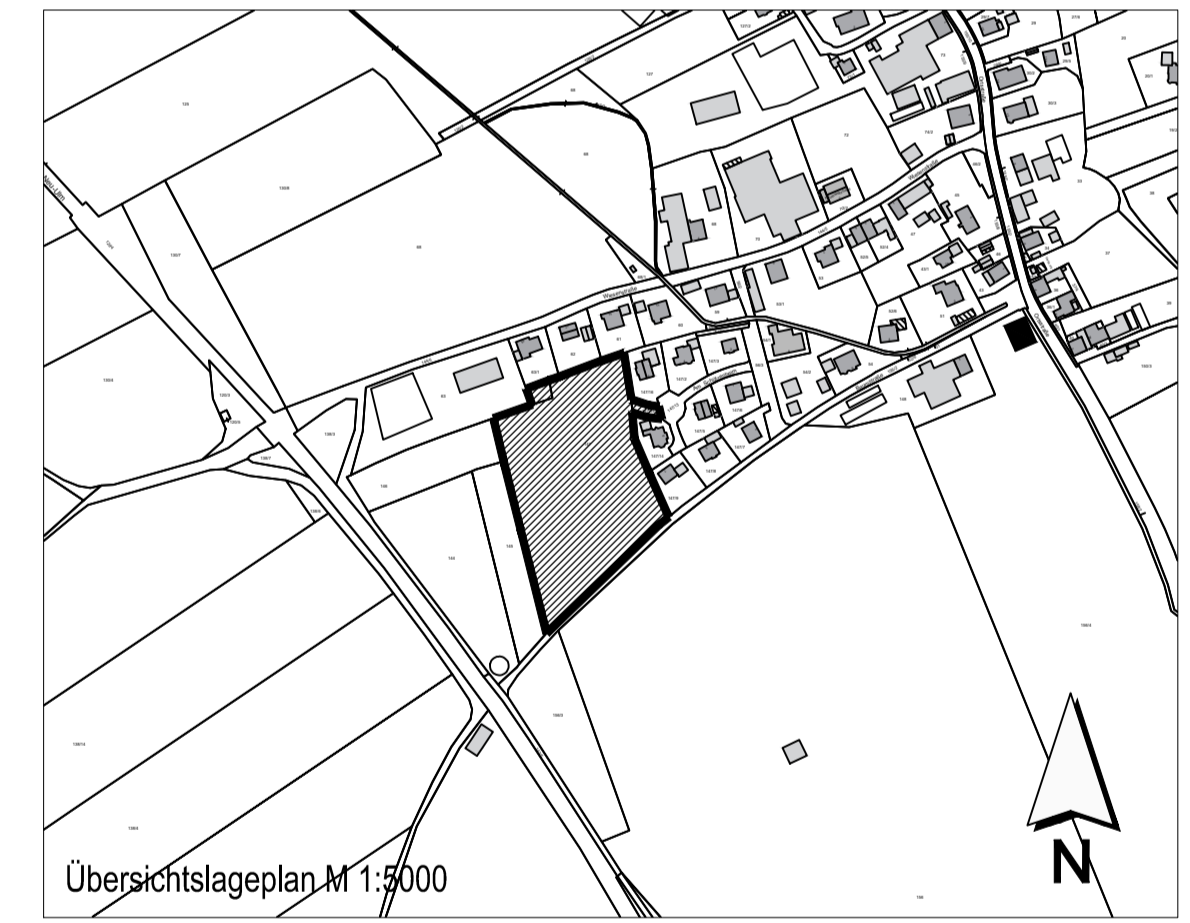
Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Wolfertschwenden, den (Siegel) Unterschrift der 1. Bürgermeisters

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB/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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Wolfertschwenden, den (Siegel) Unterschrift der 1. Bürgermeisters



INDEX C	
INDEX B	
INDEX A	
PROJEKT	
Bebauungsplan "Am Schützenheim - Erweiterung OT Dietratried", Gemeinde Wolfertschwenden	
AUFTRAGGEBER	Gemeinde Wolfertschwenden Rathausplatz 1 87787 Wolfertschwenden
PLANNER	Kling Consult GmbH Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110 KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de
PLANART	BEARBEITET: WT 17.03.2022 GEZEICHNET: BSW 17.03.2022 GEPRÜFT: MASSSTAB: 1:1000
Entwurf	3927-405-KCK