

**Die Gemeinde Waal erlässt aufgrund**

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt berichtigt am 16.01.1999 (BGBl. I S. 137)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S.796), zuletzt geändert am 28.03.2000 (GVBl. S.138)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diesem vom Büro Rohmoser erstellten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

**" Bronnen Süd "**

Planzeichnung  
Bebauungsplan " Bronnen Süd "  
Fassung vom 15.05.2006

M1/1000



**I. Festsetzungen durch Planzeichen (Legende)**

**1.0 Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allg. Wohngebiet nach § 4 BauNVO

**2.0 Maß der baulichen Nutzung**

- Typ 1 I+D Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss ausgebildet werden kann
- Typ 2 II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

**3.0 Bauweise und Baugrenzen**

- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- AU Abstandflächenunterschreitung

**4.0 Verkehrsflächen**

- Fuß und Radweg
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- geplante Straßenverkehrsfläche bei Baugebietserweiterung

**5.0 Garagen**

- Umgrenzung der Flächen für Garagen, Carports

**6.0 Dächer**

- SD symmetrische Satteldächer
- Z.B 35-42° Dachneigung in Allgrad als Mindest- und Höchstmaß:

**7.0 Grünflächen und Freilächengestaltung**

- zu pflanzende hochstämmige Laubbäume ( 1. Wuchsklasse)
- zu pflanzende hochstämmige Laubbäume ( 2. Wuchsklasse)
- zu pflanzende Büsche
- öffentlicher Grünstreifen mit Pflanzpflicht
- Verkehrsrgrün

**8.0 Sonstiges**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zahl der Baugebiet/Vollgeschosse TYP 1 oder 2, Hausstyp Bauweise Dachform
- Maßangabe in Meter
- abzubrechende 20 kVh Leitung
- bestehende 20 kVh Leitung mit beidseitigem Schutzbereich (je 6 m)
- Umgrenzung für Flächen von Nutzungsbeschränkungen, hier Schallschutzmaßnahmen betreffend

**II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- 155/1 Flurnummern
- ergänzende Texte
- vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich
- vorhandene Bebauung

**III. Festsetzungen durch Text**

Die zeichnerische Darstellung samt nachfolgendem Textteil bilden den Bebauungsplan als Satzung.

**1.0 Art der baulichen Nutzung**

Es gilt die im Plan festgesetzte Nutzung.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 Überbaubare Flächen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch die Grundfläche als Höchstmaß pro Wohnhaus und Grundstück.

Grundstücke bis 600 m² maximal 130 m² Grundfläche  
Grundstücke bis 650 m² maximal 140 m² Grundfläche  
Grundstücke über 650 m² maximal 150 m² Grundfläche

pro Grundstück sind Nebengebäude und Garagen bis zu insgesamt 70 m² erlaubt.

**2.2 Höhenentwicklung**

Die traufseitige Außenwandhöhe ist von OK Rohdecke im Erdgeschoss bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandflucht und Dachoberkante, zu messen. Die Firsthöhe ist von der OK Rohdecke im Erdgeschoss bis zur Dachoberkante zu messen.

**2.3 Hauptgebäude**

TYP 1/ I+D Die Wandhöhe beträgt maximal 4,1 m Die Firsthöhe darf 8,60 m nicht überschreiten.

Die Dachneigung für Hauptgebäude wird in den Baugebieten wie folgt festgesetzt:

I + D DN = 35-42°

TYP 2/ II Die Wandhöhe beträgt maximal 8,1 m. Die Firsthöhe darf 8,60 m nicht überschreiten. Die Dachneigung für Hauptgebäude wird in den Baugebieten wie folgt festgesetzt:

II DN = 16-22°

**2.4 Nebengebäude**

Die Dachneigung beträgt 16° bis 42°, wobei die DN nicht höher als die des Hauptdaches sein darf. Sollte der Giebel auf der Grenze stehen, ist nur eine Dachneigung bis zu 20° erlaubt

**2.5 in Wohngebäuden sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.**

**3.0 Bauweise und Baugrenzen**

3.1 Es gilt die offene Bauweise gem § 22 BauNVO.

3.2 Abstandflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

3.3 Bei den Nebengebäuden ist gem. Ziffer 2.4 eine Abstandflächenunterschreitung gemß BayBO, Art. 7 Abs. 4 zulässig. Die Nebengebäude sind direkt auf der Grenze oder im Abstand von mindestens 1,0 m zur Grenze zu errichten.

**4.0 Verkehrsflächen**

4.1 Grundstückszufahrten sind nur im Garagenbereich zulässig.

**5.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

5.1 Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen und innerhalb der mit der Baugrenze gebildeten überbaubaren Flächen errichtet werden. Ausgenommen davon sind die Stellplätze sowie ein Nebengebäude (keine Garage) bis zu 20 m² Grundfläche. Die Fläche dieses Nebengebäudes ist in der in Ziffer 2.1. festgelegten überbaubaren Fläche enthalten.

5.2 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich.

5.3 Garagen und Nebenanlagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Dachdeckung und Dachneigung sowie in Trauf- und Firsthöhe einander anzugleichen.

5.4 Die Stauzone vor der Garage zur jeweiligen Grenze muss mindestens 5,50 m betragen.

5.5 Garagen im Kellergeschoss sind nicht erlaubt.

5.6 Carports sind zulässig und entsprechen den Festsetzungen zu den Garagen.

**6.0 Gebäude**

6.1 Die Oberkante des Rohgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm über dem äußeren Fahrbandrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet).

6.2 Es sind nur Putzfassaden und holzverkleidete Fassaden zulässig. Es sind weiße, graue oder erdige Farben zu verwenden.

6.3 Die Einzelhäuser sind länger als breit auszuführen. Die längere Gebäudesseite muss parallel zur Firstrichtung verlaufen. Das Gebäude muss mindestens um 15 % länger als breit sein.

6.4 Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die Errichtung von Bauwerken im Allgemeinen nicht zulässig. Ausnahmen sind nur in Abstimmung mit den Lechwerken möglich.

**7.0 Dächer**

7.1 Sämtliche Satteldächer sind symmetrisch auszuführen.

7.2 Die Dachneigung gilt als Mindest- und Höchstmaß.

7.3 Dachvorsprünge dürfen am Ortsgang max. 0,80 m und an der Traufe 1,00 m betragen. Das Mindestmaß des Dachvorsprungs beträgt am Ortsgang mindestens 0,30 m und an der Traufe 0,50 m.

7.4 Die Dächer sind mit naturrotten oder rotbraunen Dachziegeln zu decken.

7.5 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

7.6 Zwerchgiebel und Gauben sind nur bei Typ 1 erlaubt.

7.7 Zwerchgiebel sind auf einer Seite des Gebäudes bis zu 1/3 der Hauslänge gestattet. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzugleichen. Der First des Zwerchgiebels muss 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Die Breite einer Dachgaube darf 1,60 m betragen. Der Abstand zur jeweiligen Außenwand muss jeweils 2,50 m betragen.

7.8 Dachgauben sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Hauslänge und ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° erlaubt. Der Abstand untereinander beträgt mindestens 1,50 m, der Abstand von der Außenwand beträgt mindestens 2,50 m. Der First der Gaube muss bei mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Die Breite einer Dachgaube darf 1,60 m (Rohbauaußenmaß) nicht überschreiten.

7.9 Die gesamte Länge der Dachaufbauten incl. dem Zwerchgiebel darf 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten.

**8.0 Grünflächen und Freilächengestaltung**

8.1 Die zu pflanzenden Laubbäume und Büsche sind spätestens bei Fertigstellung der Baumaßnahme zu pflanzen.

8.2 Je 300 m² Baugrundstückfläche ist bzw. sind mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenpflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt. Siehe die Bepflanzungsvorschläge in der Begründung.

8.3 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Rasengittersteine, Pflasterterrassen) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

8.4 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holzzaun auszuführen. Die Gesamthöhe darf 0,90 m nicht übersteigen. Sockel sind nicht erlaubt.

8.5 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Eine Freilegung des Untergeschosses ist nicht erlaubt.

**9.0 Versorgungsteilungen**

Sämtliche Versorgungsteilungen sind sowohl in öffentlichen als auch in privaten Grundstücken unterirdisch zu verlegen.

**10.0 Immissionsschutz**

Bei den geplanten Wohngebäuden im WA 1 ist darauf zu achten, das zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an der Westseite angebracht werden. Sofern aus zwingenden Gründen davon abgewichen werden muss, sind diese Räume mit zusätzlichen schalldämpfenden bzw. mit Schalldämpferstrucken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Räumen möglich ist.

**11.0 Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

**12.0 Hinweise und nachrichtliche Übernahme**

12.1 Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch ortsübliche Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie von landwirtschaftlichen Betriebsstätten (z.B. auch Fahrlos) sind hinzunehmen. Landwirtschaftliche Betriebe dürfen in ihrer zukünftigen, betrieblichen Erweiterungsmöglichkeit und Entwicklungsfähigkeit nicht eingeschränkt werden, sofern sie privilegierte Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB errichten wollen.

12.2 Der Dachüberstand am Ortsgang und an der Traufe incl. der Rinne soll bei einer Garagengrenzbebauung max. 0,35 m betragen. Der Nachbar wird gebeten diese Grenzüberbauung zu dulden.

12.3 Regenwasserrückhaltung Das gesammelte Niederschlagswasser ist zu versickern. Für die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW).

Gesammeltes Niederschlagswasser ist demnach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte anzustreben. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorrainigung vorzuschalten.

12.4 Regenwassernutzung: Sollten Regenwassernutzungen stattfinden, so sind folgende Punkte zu beachten  
- § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001);  
- DVGW Arbeitsblatt W 555 "Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich" vom März 2004  
- DIN 1889-1 "Regenwassernutzungsanlagen" vom April 2004

**Verfahrenshinweise**

1. Die Gemeinde Waal hat in der Sitzung vom 12.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 07.11.2005 durchgeführt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.03.2006 bis 27.04.2006 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Waal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.05.2006 den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.05.2006 mit der Begründung in der Fassung vom 13.06.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Waal, den 10. JULI 2006

6. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 in der Buchloer Zeitung veröffentlicht und mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Gemeinde Waal bereitgehalten.

10. JULI 2006

Maßstab 1 : 1000

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan " Bronnen Süd ", Fassung vom 15.05.2006 Genehmigungsfassung

aufgestellt ARCHITEKTURBÜRO ROHRMOSER Buchloer Str. 14 86675 Waal

gebändert Waal, den 15.05.2006

Plannummer 1