



Bebauungsplan Waal Nordwest

1. Änderung

Der Markt Waal erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), Art. 23 Gemeindeordnung (GO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanV90) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Waal Nordwest als Satzung.

§ 1

Anwendungsbereich

Für den in der Planzeichnung dargestellten Änderungsbereich gelten ausschließlich die nachfolgenden Festsetzungen. Die Änderung erfolgt im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im Geltungsbereich der Änderung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Planzeichnung eingetragenen Geschossezahlen, Grundflächenzahlen (GRZ), Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH).
- (2) Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenzen. Für die Wandhöhe im WA 1 gilt auch ein Mindestmaß.
- (3) Die Wand- und Firsthöhe wird von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss gemessen. Obere Begrenzung der Wandhöhe ist die Außenkante Dacheindeckung, gemessen an der Außenwand. Obere Begrenzung der Firsthöhe ist die Außenkante Dachfirst.

§ 4

Bauweise und Baugrenzen

- (1) Es gilt „offene Bauweise“. Im WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- (2) Auf den als Sonderbauflächen dargestellten Bereichen sind die in der Planzeichnung dargestellten Nutzungen zulässig.

(3) Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 12 m² sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sowie innerhalb der Sonderbauflächen.

(4) Unabhängig von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten.

§ 5 Garagen und Stellplätze

(1) Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich. Für gewerbliche Nutzungen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

(2) Garagen sind mindestens 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten. Dies gilt nicht für Carports.

§ 6 Höhenlage

Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses darf nicht mehr als 30 cm über den äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg, sofern nicht vorhanden, Fahrbahn) liegen.

Maßgeblich ist der Punkt des Rohfußbodens, der den geringsten Höhenunterschied zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweist.

§ 7 Dächer

(1) Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer oder Walmdächer zulässig. Für Nebengebäude sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.

(2) Es sind nur in der Dachfläche liegende Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren zulässig.

§ 8 Freiflächengestaltung, Einfriedungen

(1) Für Stellplätze und Zufahrten sind Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Untergrund oder wassergebundene Decken zu verwenden.

(2) Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden – sind als Grünflächen zu nutzen und zu bepflanzen.

§ 9 Immissionsschutz

(1) An der Ostfassade im WA1 mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 49 dB(A) sollten Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nur ausnahmsweise angeordnet bzw. vorzugsweise auf die straßenabgewandten Seiten orientiert werden.

(2) Bei Fassaden mit Überschreitung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sind zum Lüften erforderliche Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zur straßenabgewandten Westfassaden (Innenhofseite) zu orientieren. Auf das schalltechnische Gutachten vom 01.03.2012, das Anlage und Bestandteil der Begründung ist, wird verwiesen.

(3) Wo eine schalltechnisch günstige Orientierung nach Abs. 2 nicht möglich ist, sind Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die bei ausreichender Luftzufuhr die Einhaltung von Rauminnenpegeln $L_{eq} = 35/30$ dB(A) tagsüber/nachts gewährleisten. Dies ist nachzuweisen (z.B. Gutachten auf Basis der VDI Richtlinie 2719 oder ähnlicher Regelwerke).

(4) Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen die im schalltechnischen Gutachten Nr. 12009-gu1, Seite 27 dargestellten Schalldämm-Maße einhalten. Das schalltechnische Gutachten ist Anlage und Bestandteil der Begründung.

§ 10 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

(1) Das gesammelte Niederschlagswasser sollte versickert werden, dabei ist einer flächenhaften Versickerung der Vorzug zu geben.


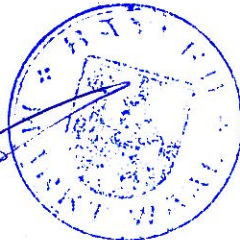
(2) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der 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.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Denkmalschutzbehörde.

(3) Bei sämtlichen Baumaßnahmen ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen und zu klären, ob wegen dem Denkmalschutzbereich „Ensemble Waal“ eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Markt Waal, 27. MRZ. 2012



Porzelius
1. Bürgermeister