

WA	E+D
0	E
SD	38-45°
GR	= 170

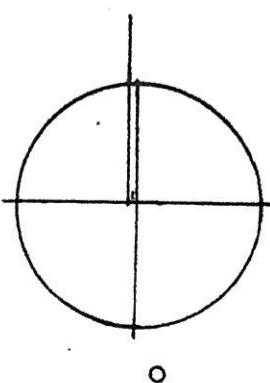
WA	E+D
0	ED
SD	38-45°
GR	= 130

WA	E+D
0	E
SD	38-45°
GR	= 170

WA	E+D
0	E
SD	38-45°
GR	= 170

WA	II
0	E
SD	15-22°
GR	= 170

WA	II
0	ED
SD	15-22°
GR	= 130



KINDERSPIELPLATZ
STREUBODSTWIESE

LANDWIRTSCHAFTLICHE
FLÄCHE

NATURNAHES
RÜCKHALTEBECKEN
FÜR REGENWASSER

ÜBERLAUF
LOHMÜHLENGRABEN

2850/198

Emmerhäuser Weg

Am Walkweiher

Am Walkweiher

Emmerhäuser Weg

**BEBAUUNGSPLAN mit INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
am WALKWEIHER des MARKTES WAAL**

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (LEGENDE)




1. Art der baulichen Nutzung

- a) WA allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

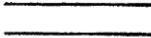
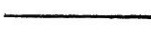

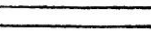

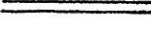
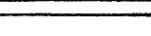

2. Maß der baulichen Nutzung

- a) GR = 170 m² zulässige Grundfläche
E+D Zwingend ein Vollgeschoss
II Zwingend zwei Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien Baugrenzen

- o Offene Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig
ED Einzel + Doppelhäuser zulässig
 Firstrichtung des Satteldaches zwingend
 Firstrichtung des Satteldaches wahlweise
5,0 Vermaßung in Metern, z.B. 5,0 m
----- Baugrenze
..... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Flächen für Neben- und Garagengebäude
DN = 38-45° zulässige Dachneigung
DN = 15-22° zulässige Dachneigung
SD Nur Satteldach zulässig

4. Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrberuhigter Bereich)
 landwirtschaftlicher Feldweg, neu, bzw teilweise Bestand
 Platzfläche am Baumplatz
F  Fußweg
F+R  Fuß + Radweg
 Einfahrt für selbstständige Garagengebäude

5. Flächen für Versorgungsanlagen

-  Tranformatorenstation

6. Hauptversorgungsleitungen

---	Baugrenze
.....	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
---	Flächen für Neben- und Garagengebäude
DN = 38-45°	zulässige Dachneigung
DN = 15-22°	zulässige Dachneigung
SD	Nur Satteldach zulässig

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrberuhigter Bereich)
	landwirtschaftlicher Feldweg, neu, bzw teilweise Bestand
	Platzfläche am Baumplatz
F	Fußweg
F+R	Fuß + Radweg
	Einfahrt für selbstständige Garagengebäude

5. Flächen für Versorgungsanlagen

	Transformatorstation
--	----------------------

6. Hauptversorgungsleitungen

	1.k.V. Kabelleitung/Bestand
--	-----------------------------

7. Grünflächen und Grünordnung

	Baum, 1. Wuchsklasse zu pflanzen, gem. 8.2
	Baum, 2. Wuchsklasse zu pflanzen, gem. 8.3
	Obstbäume, 50% Halbstamm, 50% Hochstamm
	Buschgruppen zu pflanzen, gem 8.4
	Verkehrsrün, gem. 8.5
	nicht eingefriedete Vorgärten, gem. 8.7
	Bepflanzungsvorschlag Hausgärten, gem 8.8
	Private Grünfläche, gem. 8.8
	Öffentliche Grünfläche, hier Streuobstwiese

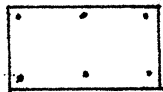
EN
SER

EN

8. Flächen für Aufschüttungen

.....
Begrenzungslinie des aufgeschütteten Bereiches

9. Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für die Landwirtschaft

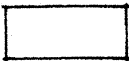
10. Sonstige Planzeichen:



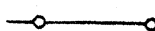
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Teilungsvorschlag



Vorschlag zur Situierung neuer Gebäude



Bestehende Grundstücksgrenze

1787

Flurstücksnummer



Wohngebäude Bestand



Nebengebäude Bestand

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde erläßt gemäß

- §§ 1 – 4 des Baugesetzbuches (BauGB)
- §§ 9 – 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- § 1, Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungx (textliche + zeichnerische Festsetzungen-
diesen vom Architekturbüro Rohrmoser gefertigten Bebauungsplan als

SATZUNG

§ 1. Art der baulichen Nutzung

Es gilt die im Plan festgesetzte Nutzung

§ 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch die Grundfläche – GR– pro Gebäude, die zulässige Geschoßzahl pro Gebäude und die maximale traufseitige Außenwandhöhe pro Gebäude.
- 2.2 Die höchstzulässige Grundfläche wird in m² pro Hauptgebäude + Nebengebäude im Bebauungsplan festgesetzt (Beispiel: GR : 170,00 m²)
Sollten keine Nebengebäude errichtet werden sind von der Grundfläche jeweils 50 m² abzuziehen.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde erläßt gemäß

- §§ 1 – 4 des Baugesetzbuches (BauGB)
- §§ 9 – 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- § 1, Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungx (textliche + zeichnerische Festsetzungen-
diesen vom Architekturbüro Rohrmoser gefertigten Bebauungsplan als

SATZUNG

§ 1. Art der baulichen Nutzung

Es gilt die im Plan festgesetzte Nutzung

§ 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch die Grundfläche – GR– pro Gebäude, die zulässige Geschößzahl pro Gebäude und die maximale traufseitige Außenwandhöhe pro Gebäude.
- 2.2 Die höchstzulässige Grundfläche wird in m² pro Hauptgebäude + Nebengebäude im Bebauungsplan festgesetzt (Beispiel: GR : 170,00 m²)
Sollten keine Nebengebäude errichtet werden sind von der Grundfläche jeweils 50 m² abzuziehen.
- 2.3 Hauptgebäude

E+D	Zwingend ein Vollgeschoss WH = max. 3,70
II	Zwingend zwei Vollgeschosse WH = max. 6,0

Die traufseitige Außenwandhöhe ist von der OK Rohdecke im Erdgeschoß bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandflucht und Dachoberkante zu messen.
OK Rohdecke = höchstens + 20 cm in Bezug auf die Oberkante des jeweiligen Gebäudes des Straßenniveaus. Bezugspunkt ist jeweils mittig in dem jeweiligen Gebäude.

- 2.4 Nebengebäude

WH = max 2,60m

Die traufseitige Außenwandhöhe ist von der OK Rohdecke bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandflucht und Dachoberkante zu messen.
OK Rohdecke = höchstens + 10 cm in Bezug auf die Oberkante des jeweiligen Gebäude des Straßenniveaus. Bezugspunkt ist jeweils mittig in dem jeweiligen Nebengebäude.

- 2.5 In der Regel ist nur eine Wohneinheit + Einliegerwohnung pro Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte möglich.
Die Einliegerwohnung darf höchstens 1/3 der Gesamtwohnfläche betragen.

§ 3. Bauweise

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO

§ 4. Verkehrsflächen

- 4.1 Öffentliche + private Fußwege sind, soweit diese nicht im Zusammenhang mit Fahrstraßen stehen, aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Wegedecke) ohne randliches Hochbord zu erstellen.
- 4.2 PKW-Stellplätze und die Zufahrten vor Garagen und Carports sind ebenso wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen).
- 4.3 Im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Stellen innerhalb privater Grünflächen und öffentlichen Flächen sind niveaugleiche Pflasterungen aus Naturstein- oder Betonsteinpflaster zu erstellen.

§ 5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

- 5.1 Sämtliche Nebenanlagen und Garagenzufahrten dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie auf der hierfür bezeichneten Fläche errichtet werden.
- 5.2 Ausnahmen sind Gartengerätehäuschen mit bis zu 12 m² Grundfläche.
WH = max 2,20 m.
Die traufseitige Außenwandhöhe ist von der OK Rohdecke bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandflucht und Dachoberkante zu messen.
- 5.3 Für alle Wohneinheiten sind jeweils zwei Stellplätze vorzusehen, pro Einliegerwohnung ist zusätzlich ein Stellplatz vorzusehen.
- 5.4 Garagenzufahrten sind nur an denen im Plan vorgesehenen Flächen zulässig.
Garagenstellplätze zählen als Stellplätze. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen bei der Zufahrt von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 5,0 m einzuhalten.

§ 6. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Dächer

- 6.1 Dachform

Für Hauptgebäude sind Satteldächer vorgeschrieben
Für Nebenanlagen sind Satteldächer vorgeschrieben

- 6.2 Dachneigung

E+D Als Dachneigung für Gebäude sind 38-45° vorgeschrieben.
II Als Dachneigung für Gebäude sind 15-22° vorgeschrieben.

Die Dachneigung des Nebengebäudes ist dem des Hauptgebäudes anzupassen.

- 6.3 Dachaufbauten

Die Lichte Glasfläche von liegenden Dachflächenfenstern ist bis zu einer Glasfläche von höchstens 1,50 m² zulässig.
Ein Oberlicht über den First ist bei den Gebäuden zulässig
Höchst mögliche Schenkellänge pro Seite = 1,20 m.

Dachgauben sind in der Form von Quergiebeln und Stehgauben ab 38 ° Dachneigung zulässig

Zugelassen sind:

Zwei Dachgauben pro Seitenfläche des Gebäudes.
Der Abstand zur Außenwand muß mindestens 2,50 m betragen
Die Breite der Gauben darf höchstens 1,30m betragen (außen)
Der Abstand vom First Hauptgebäude bis zum First der Gaube muß mindestens 1,5m in der Senkrechten betragen.
Die beiden Dachgauben müssen identisch sein.

eine Mittelgaube auf einer Seitenfläche des Gebäudes

che Festsetzungen-

- pro Gebäude, die
höhe pro Gebäude.

ude im Bebauungsplan

als 50 m² abzuziehen.

- 5.4 Garagenzufahrten sind nur an denen im Plan vorgesehenen Flächen zulässig.
Garagenstellplätze zählen als Stellplätze. Von der Straßenbegrenzungslinie haben
Garagen bei der Zufahrt von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 5,0 m einzuhalten.

§ 6. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Dächer

6.1 Dachform

Für Hauptgebäude sind Satteldächer vorgeschrieben
Für Nebenanlagen sind Satteldächer vorgeschrieben

6.2 Dachneigung

E+D Als Dachneigung für Gebäude sind 38-45° vorgeschrieben.
II Als Dachneigung für Gebäude sind 15-22° vorgeschrieben.

Die Dachneigung des Nebengebäudes ist dem des Hauptgebäudes anzupassen.

6.3 Dachaufbauten

Die Lichte Glasfläche von liegenden Dachflächenfenstern ist bis zu einer
Glasfläche von höchstens 1,50 m² zulässig.
Ein Oberlicht über den First ist bei den Gebäuden zulässig
Höchstmögliche Schenkellänge pro Seite = 1,20 m.

Dachgauben sind in der Form von Quergiebeln und Stehgauben ab 38 ° Dachneigung zulässig

Zugelassen sind:

Zwei Dachgauben pro Seitenfläche des Gebäudes.

Der Abstand zur Außenwand muß mindestens 2,50 m betragen

Die Breite der Gauben darf höchstens 1,30m betragen (außen)

Der Abstand vom First Hauptgebäude bis zum First der Gaube muß mindestens
1,5m in der Senkrechten betragen.

Die beiden Dachgauben müssen identisch sein.

eine Mittelgaube auf einer Seitenfläche des Gebäudes

Der Abstand zur Außenwand muß mindestens 2,50 m betragen.

Die Breite der Gaube (außen) darf höchstens ¼ der Gebäudelänge betragen.

Der Abstand vom First Hauptgebäude bis zum First der Gaube muß mindestens
1,0m in der Senkrechten betragen.

Ein Zwerchgiebel auf einer Seitenfläche des Gebäudes.

Der Abstand zur Außenwand muß mindestens 3,0 m betragen

Die Breite des Giebels darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen (außen)

Der Abstand vom First Hauptgebäude bis zum First der Gaube muß mindestens
1,0m in der Senkrechten betragen.

6.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig

6.5 Dachdeckung

Als Dachdeckung sind einheitlich rote Dachziegel zulässig

6.6 Dachüberstände der Hauptgebäude

E+ D Dachüberstände an der Traufe
sind bis 0,8 m zulässig.
Dachüberstände am Ortgang
sind bis 0,6 m zulässig.

II Dachüberstände an der Traufe
sind bis 1,20 m zulässig.
Dachüberstände am Ortgang
sind bis 1,0 m zulässig.

6.7 Dachüberstände der Nebengebäude

E+D Dachüberstände an der Traufe sind bis 0,6 m zulässig.
Dachüberstände am Ortgang sind bis 0,4 m zulässig.

6.8 II Dachüberstände an der Traufe sind bis 0,8 m zulässig.
Dachüberstände am Ortgang sind bis 0,6 m zulässig.

6.9 Die Längsseite des Hauptbaukörpers muß mindestens 20% länger sein als die Giebelseite.

Fassaden

6.10 Fassadenmaterialien

Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, Metallblanken sowie von Kunststoffplatten ist unzulässig.

6.11 Fassadenfarben

Bei der farblichen Gestaltung sowohl der Putz- als auch der Holzflächen sind helle Farben bzw. helle Lasuren zu verwenden.

6.12 Solarenergie

Zur Gewinnung von Solarenergie sind großflächige Verglasungen zulässig. Mindestabstand zum Ortgang = 1,0 m, zum First = 2,0 m.

§ 7. Nebengebäude

7.1 Nebengebäude dürfen nur auf den im Bebauungsplan als Flächen für Nebengebäude festgesetzten Flächen errichtet werden.

7.2 Für die farbliche Gestaltung gilt die gestalterische Festsetzung § 6 entsprechend.

§ 8. Grünflächen

8.1 Bepflanzung

Bepflanzungen in Grünflächen sowie alle durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind mit nachfolgenden Arten durchzuführen, soweit nichts anderes festgesetzt ist. Bei der räumlichen Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig. Zur Sicherstellung des Pflanzraumes ist bei Vegetationsflächen folgender Oberbodenbedarf vorzusehen.

Bäume	Baumgruben 150/150/60 cm
Pflanzflächen	40cm
Rasenflächen	20 cm

8.2 Bäume 1. Wuchsklasse

AP	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
AS	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
QP	Quercus petraea	Trauben-Eiche
QR	Quercus robur	Stiel-Eiche
TC	Tilia cordata	Winter-Linde
TP	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Mindestqualitäten: Hochstämme, 3-4x verpflanzt mit Ballen bzw. Drahtballierung;

Zur Gewinnung von Solarenergie sind großflächige Verglasungen zulässig.
Mindestabstand zum Ortgang = 1,0 m, zum First = 2,0 m.

§ 7. Nebengebäude

- 7.1 Nebengebäude dürfen nur auf den im Bebauungsplan als Flächen für Nebengebäude festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 7.2 Für die farbliche Gestaltung gilt die gestalterische Festsetzung § 6 entsprechend.

§ 8. Grünflächen

8.1 Bepflanzung

Bepflanzungen in Grünflächen sowie alle durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind mit nachfolgenden Arten durchzuführen, soweit nichts anderes festgesetzt ist. Bei der räumlichen Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig. Zur Sicherstellung des Pflanzraumes ist bei Vegetationsflächen folgender Oberbodenbedarf vorzusehen.

Bäume	Baumgruben 150/150/60 cm
Pflanzflächen	40cm
Rasenflächen	20 cm

8.2 Bäume 1. Wuchsklasse

AP	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
AS	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
QP	Quercus petraea	Trauben-Eiche
QR	Quercus robur	Stiel-Eiche
TC	Tilia cordata	Winter-Linde
TP	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Mindestqualitäten: Hochstämme, 3-4x verpflanzt mit Ballen bzw. Drahtballierung;

8.3 Bäume 2. Wuchsklasse

AC	Acer campestre	Feld-Ahorn
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
CR	Crataegus in Arten	Weißdorn/Rotdorn
PC	Pyrus communis	Holzbirne
SO	Sorbus aria	Mehlbeere
SA	Sorbus aucuparia	Eberesche
PA	Prunus avium	Vogel-Kirsche

sowie alle gängigen einheimischen Obstbäume

Einzelbäume/Gruppen: Mindestqualitäten: Hochstämme, 3-4x verpflanzt mit Ballen bzw.

8.4 Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzung in Gruppen zu mindestens 5 Stück. Jede Gruppe setzt sich aus mindestens 2 Arten zusammen: Mindestqualität: 2xv, 80-100cm

8.5 Verkehrsgrün

Als Verkehrsgrün ist zulässig:
Rasen, Wiesenstreifen und Gehölzpflanzungen die eine Höhe von 80cm nicht überschreiten. Zulässige Gehölzarten sind:

Chaenomeles i.A.	Scheinquitte
Rosa nitida	Glanz-Rose
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpenbeere
Lonicera nitida	Immergrüne Heckenkirsche
Spiraea japonica	Zwergspiere

Sichtdreiecke und sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Ablagerungen über 80cm Höhe freizuhalten. Ausgenommen sind Bäume gem. Ziffer 4.1 und 4.2 unter der Voraussetzung des Astansatz ab 2,80m Höhe.

Im gesamten Straßenraum sind ebenfalls nur Bäume mit einem Astansatz ab 2,80 m Höhe erlaubt

8.6 Hecken

Bei Schnitthecken ist eine Höhe von 1,50m zulässig. Für Schnitthecken zulässige Gehölze sind:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus l. i.A.	Weißdorn in Arten

8.7 Vorgärten, nicht eingefriedet

Bereich für die Anlage von Vorgärten oder Grünstreifen am Ortsrand, die privat genutzt werden können. Einfriedungen sowie andere räumliche wirksame Abgrenzungen von Teilflächen vom öffentlichen Weg sind nicht zulässig

8.8 Private Grünflächen

Je Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Obstbäume mit Stammumfang 14-16cm zu pflanzen. Zur weiteren Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze zugelassen, mit Ausnahme von:

- strengen Säulenformen, die eine Höhe von mehr als 6m erreichen
- folgenden Koniferen-Arten: Thuja ssp., Chamaecyparis ssp. (Scheinzypressen), Cedrus ssp.(Zedern), Abies (Tanne) in Sorten, Picea (Fichte) in Sorten.

8.9 landwirtschaftliche Flächen

Flächen für Viehwirtschaft, bzw. Ackerbau.

§ 9. Einfriedungen

9.1 Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung z.B. Staketenzaun zulässig. Zulässige Höhe + 0,9 m von OK. Strasse.

9.2 Sockel sind nicht erlaubt.

§ 10. Aufschüttungen und Abgrabungen

10.1 Das gesamte Gelände wird zur Durchführung des Bauvorhabens um ca 50-80 cm ausgefüllt; als Höhenrichtlinie dient die Oberkante der Erschließungstraßen.

Das Gelände wird bis zur Begrenzungslinie im östlichen Bereich des Feldweges aufgefüllt; ab der Begrenzungslinie wird die Geländehöhe zum Feldweg dem vorhandenen Gelände angeglichen. Die Aufschüttung wird notwendig um den vorhandenen künstlichen Höhenunterschied zum bestehenden Gelände am Baugebiet auszugleichen und zudem eine Abwasserbeseitigung über die Emmenhausener Straße zu ermöglichen.

10.2 Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.

HINWEISE

Der Freiflächengesetzliche Punkte gibt. -befestigte Flächen -Unterbringung der -Standort und Art d -Standort des Komp

Alle Bauvorhaben s sowie die zentrale A Die gemeindliche E jeweilig gültigen Fa

An das Baugebiet g und der Bewirtscha lich und von den A gemäß Düngeveror

Die Verschmutzung den entsprechenden

Es wird empfohlen

Aufgrund des Grun Keller als wasserdic wasserstand auszug

Bei einer Grenzbet um die Garagen mit Der jeweilige Nachl

Für die Gartenbewä

VERFAHRENSVEI

Der Marktgemeinde: Bebauungsplanes an 4.12. 1998 ortsüblich Der Entwurf des Bel BauGB vom 11.12. Verwaltungsgemeins

(Siegel)

Der Markt Waal hat: vom 28.06.1999 den 28.06. 1999 als Satz

(Siegel)

Das Landratsamt Ost AZ.V.-6/10-7/12 gem.

8.7	Vorgärten, nicht eingefriedet	Keller wasse
	Bereich für die Anlage von Vorgärten oder Grünstreifen am Ortsrand, die privat genutzt werden können. Einfriedungen sowie andere räumliche wirksame Abgrenzungen von Teilflächen vom öffentlichen Weg sind nicht zulässig	Bei ei um di Der je
8.8	Private Grünflächen	Für di
	Je Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Obstbäume mit Stammumfang 14-16cm zu pflanzen. Zur weiteren Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze zugelassen, mit Ausnahme von: - strengen Säulenformen, die eine Höhe von mehr als 6m erreichen - folgenden Koniferen-Arten: Thuja ssp., Chamaecyparis ssp. (Scheinzypressen), Cedrus ssp.(Zedern), Abies (Tanne) in Sorten, Picea (Fichte) in Sorten.	VERF
8.9	landwirtschaftliche Flächen	Der M Bebau 4.12. 1 Der Er BauGl Verwa
	Flächen für Viehwirtschaft, bzw. Ackerbau.	
	§ 9. Einfriedungen	
9.1	Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung z.B. Staketenzaun zulässig. Zulässige Höhe + 0,9 m von OK. Strasse.	
9.2	Sockel sind nicht erlaubt.	(Siege
	§ 10. Aufschüttungen und Abgrabungen	
10.1	Das gesamte Gelände wird zur Durchführung des Bauvorhabens um ca 50-80 cm ausgefüllt; als Höhenrichtlinie dient die Oberkante der Erschließungsstraßen. Das Gelände wird bis zur Begrenzungslinie im östlichen Bereich des Feldweges aufgefüllt; ab der Begrenzungslinie wird die Geländehöhe zum Feldweg dem vorhandenen Gelände angeglichen. Die Aufschüttung wird notwendig um den vorhandenen künstlichen Höhenunterschied zum bestehenden Gelände am Baugebiet auszugleichen und zudem eine Abwasserbeseitigung über die Emmenhausener Straße zu ermöglichen.	Der M vom 2 28.06. (Siege
10.2	Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.	Das La AZ.V.-6
	§ 11. Regenwasserrückhaltung/Versickerung auf dem Grundstück	(Siegel
11.1	Aufgrund der durchgeführten Sickertests ist eine Versickerung auf dem Baugrund nur bedingt möglich. Das Regenwasser (öffentlicher und privater Grund) wird deshalb Richtung Osten dem Lohmühlengraben zugeleitet. Für die Regenrückhaltung ist ein Teich vorgesehen.	Die-En §.10 A Der-Bé (Siegel
11.2	Sollten es die Bodenverhältnisse im Einzelfall zulassen ist eine Regenwasserversickerung vor Ort empfehlenswert. Aufgrund des Grundwasserstandes ist jedoch nur eine Rigolenversickerung möglich. Bei Sickerschächten ist ein Flurabstand von 1,50 m von der Schachtsohle bis Oberkante Grundwasser notwendig.	MARKT
	§ 12 Kabelverteilerschränke	
	Die Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen. Der Grundstückseigentümer ist im Bedarfsfall mit dieser Lösung einverstanden.	BEB ENT
	§ 13 Inkrafttreten	
	Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft	Auft Beba Plant

HINWEISE

Der Freiflächengestaltungsplan muß dem Bauantrag beigelegt werden, der mindestens Auskunft über folgende Punkte gibt.

- befestigte Flächen
- Unterbringung der Mülltonnen
- Standort und Art der vorgesehenen Bäume
- Standort des Kompostierplatzes

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die gemeindliche Entwässerungssatzung und Wasserabgabesatzung sind in den jeweilig gültigen Fassung einzuhalten.

An das Baugebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung ausgehenden Immissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch etc. sind unvermeidlich und von den Anwohner zu dulden. Insbesondere darf die Ausbringung von Gülle, Stallmist und Jauche gemäß Düngeverordnung nicht behindert werden.

Die Verschmutzung der Grünanlagen, Grünstreifen usw durch Hundekot ist vom Hundebesitzer sofort mit den entsprechenden Geräten zu reinigen.

Es wird empfohlen bei der Bebauung Holzfenster zu verwenden.

Aufgrund des Grundwasserstandes (ca -2,0m im November 1998 unter der natürlichen Oberfläche) sollte der Keller als wasserdichte Wanne ausgebildet werden. Bei extremer Witterung ist von einem höheren Grundwasserstand auszugehen.

Bei einer Grenzbebauung mit Garagen soll der Bauherr mit dem Nachbarn Kontakt aufnehmen um die Garagen mit einem Dachüberstand gemäß § 6.7 auf dem Nachbargrundstück auszubilden. Der jeweilige Nachbar wird gebeten dies zu genehmigen.

Für die Gartenbewässerung sollte eine Regenwasserzisterne eingebaut werden.

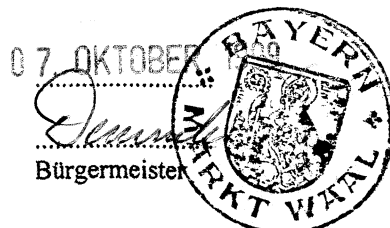
VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat Waal hat in der Sitzung vom 26.10. 1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes am Walkweiher beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 4.12. 1998 ortsüblich (Mitteilungsblatt Nr. 49) bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10. 98 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.12. 1998 mit 11.01. 1999 im Rathaus Waal und bei der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

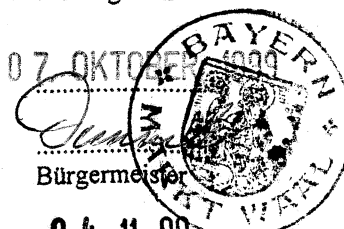
Waal, den



Der Markt Waal hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 28.06.1999 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.06. 1999 als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Waal, den



Das Landratsamt Ostallgäu hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 04.11.99 AZ V-640-7/2 gem. § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB, § 2 Abs. 3 ZustVBau genehmigt.

/ 04 11 99

