



Markt Waal

Planbezeichnung:

1. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
„Waal Süd II - An der Theaterstraße“

umfassend die Fl.Nr. 2209/70 sowie
Teilflächen der Fl.Nr. 2209/43, Gemarkung Waal

Planfertiger:

stadtundland
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom:

24.06.2020

Satzungsfassung

(red. geändert):

14.10.2020

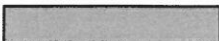

Der Markt

Waal

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9, 10 und 13b i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 Gemeindeordnung (GO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) folgende 1. Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN**§ 1****Geltungsbereich und Art der baulichen Nutzung**

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Das mit  bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.
Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

§ 2**Maß der baulichen Nutzung**

- a) Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen Grundflächen als Höchstmaß pro Wohnhaus und Grundstück:

GR 140	höchstzulässige Grundfläche in m ² bei Grundstücken bis 650 m ²
GR 150	höchstzulässige Grundfläche in m ² bei Grundstücken > 650 m ² sowie < 1.000 m ²
GR 200	höchstzulässige Grundfläche in m ² bei Grundstücken > 1.000 m ²

Die höchstzulässige Grundfläche für Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO beträgt bei den Grundstücken 2 bis 9 maximal 60 m². Bei Grundstück 1 sind für diese Anlagen maximal 80 m² sowie bei Grundstück 10 maximal 100 m² an Grundflächen zulässig.

Für Zufahrten und Stellplätze sind maximal weitere 50 m² bei den Grundstücken 2 bis 9 zulässig. Bei Grundstück 1 sind maximal weitere 70 m² sowie bei Grundstück 10 maximal weitere 250 m² für Zufahrten und Stellplätze zulässig.


- b) **I+D** höchstzulässig zwei Vollgeschosse, wobei das obere Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist
- II bzw. III** höchstzulässig zwei bzw. drei Vollgeschosse
- c) **WH 4,50** höchstzulässige Wandhöhe in Metern, z.B. 4,50 m gemessen von OKRFB EG bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut
- FH 8,60** höchstzulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 8,60 m gemessen von OKRFB EG bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bis zur höchsten Oberkante der Dachhaut





640,70

Höhenkote in Metern über Normal Null; z.B. 640,70 m über NN

Diese jedem Baugrundstück zugeordnete Höhenkote dient als Bezugshöhe zur Bestimmung der festgesetzten Wand- u. Firsthöhe und bezieht sich auf die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens (OKRFB EG).

- d) Auf Grundstück 1 sind entweder zwei Wohneinheiten plus eine gewerbliche oder gewerbeähnliche (freiberufliche) Nutzungseinheit oder drei Wohneinheiten zulässig. Auf den Grundstücken 2 bis 9 sind pro Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig. Auf Grundstück 10 sind entweder drei Wohneinheiten plus eine gewerbliche oder gewerbeähnliche (freiberufliche) Nutzungseinheit oder vier Wohneinheiten zulässig.
- e)  Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung

§ 3**Mindestgrundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

- a) Für das gesamte Baugebiet werden als Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke 550 m² festgesetzt.
- b) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
- c)  Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
- d)  Baugrenze
Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird angeordnet.
Im Rahmen der festgesetzten Grundflächen sind Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassen um bis zu 2,0 m zulässig.
- e) Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen, Sonderflächen für Garagen / Carports) zulässig.
Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind mit Ausnahme zulässiger Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.

§ 4**Bauliche Gestaltung**

- a) Als Dachformen bei Hauptgebäuden sind nur symmetrische Satteldächer zulässig, die wahlweise mit nachfolgenden Haustypen errichtet werden dürfen:
- | Haustyp 1 (I+D) | | Haustyp 2 (II) | |
|------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| Dachneigungen | 35° - 42° | Dachneigungen | 16° - 22° |
| WH zulässig | 4,50 m | WH zulässig | 6,10 m |
| FH zulässig | 8,60 m | FH zulässig | 8,60 m |
- Zur Errichtung von 3 bis 4 Wohneinheiten ist auf den Baugrundstücken Nr. 1 und 10 zusätzlich nachfolgender Haustyp 3 zulässig:
- | Haustyp 3 (III) | |
|------------------------|----------|
| Dachneigungen | 20 - 35° |
| WH zulässig | 7,00 m |
| FH zulässig | 9,50 m |
- Untergeordnete Anbauten wie Eingangs- oder Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten dürfen auch mit vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen und Dachformen (z.B. Pultdächer) errichtet werden.
Die zulässige Dachneigung von Nebengebäuden / Garagen beträgt 16° - 42°, wobei sie die des Hauptdaches nicht überschreiten darf.
- b) Garagen dürfen auch mit Flachdächern errichtet werden. Diese sind zu begrünen.
Garagen und Nebengebäude mit Giebelwänden an der Grundstücksgrenze dürfen mit einer maximalen Dachneigung von 20° errichtet werden.
Bei an der Grundstücksgrenze zusammengebauten Garagen / Nebengebäuden müssen diese eine einheitliche Dachneigung und einen durchlaufenden First aufweisen.
- c) Dacheinschnitte sind unzulässig. Zwerchgiebel (fassadenbündig) bzw. Widerkehren (traufseitige Anbauten) dürfen nur an einer Gebäudeseite mit einem Mindestabstand von 2,50 m zum Ortgang errichtet werden. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzugleichen, der First muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
Dachgauben sind mit Satteldächern zu errichten und ab einer Haupt-Dachneigung von 35° zulässig. Der Abstand von Gauben zueinander beträgt mindestens 1,50 m, zu den Gebäudekanten mindestens 2,50 m. Die Gaubenfirste müssen mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptdachs liegen. Die maximale Gaubenbreite (Rohbau) beträgt 1,60 m.

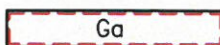
Die gesamte Länge der Dachaufbauten (Gauben / Zwerchgiebel) sowie von Widerkehren darf 1/3 der Dachlänge der Hauptgebäude nicht überschreiten.

- d) Als Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur Dachziegel und -pfannen in naturroten, rotbraunen, braunen oder anthraziten Farbtönen zulässig. Für untergeordnete Anbauten und Nebengebäude sind auch abweichende Dacheindeckungen (z.B. Glas) zulässig. Sofern sie mit Flachdächern errichtet werden, sind diese zu begrünen.
- e) Dachvorsprünge dürfen am Ortgang maximal 0,80 m bzw. minimal 0,30 m sowie an der Traufe maximal 1,0 m bzw. minimal 0,50 m auskragen.
- f) Fassaden sind in Putz oder Holz auszuführen und im mittleren Bereich der Erd-Farbskala zu halten. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig. Holzhäuser in Blockbauweise sind unzulässig. Fertiggaragen sind zu verputzen.
- g) Solaranlagen (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende rechteckige Dachflächen zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden.
- h) Einfriedungen an Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, sie sind sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszubilden.
Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holz- und Metallzäune zulässig. Zwischen den Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- i) Geländeänderungen sind an den Grundstücksgrenzen großflächig auf das angrenzende Niveau anzugleichen.

§ 5

Garagen und Stellplätze

- a) Stellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Garagen / offene Garagen (Carports) dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.



Fläche für Garagen / offene Garagen (Carports) ohne Seitenwände sowie Stellplätze



Fläche für offene Garagen (Carports) ohne Seitenwände sowie Stellplätze

- b) Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Schotterrassen, sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.).
- c) Bei den Baugrundstücken Nr. 2 - 9 ist nur eine Grundstückszufahrt an der Otto-Kobel-Straße zulässig. Bei den Baugrundstücken Nr. 1 und 10 sind zwei Grundstückszufahrten an der Otto-Kobel-Straße zulässig.
Grundstückszufahrten über öffentliche Parkplätze sind nicht zulässig.



zulässige Zufahrt für Garagen / Stellplätze von der Theaterstraße aus

- d) Entlang der Theaterstraße kann der Stauraum vor Garagen (5 m) bzw. Carports (3 m) ab dem Fahrbahnrand (Aussenkante Randzeile) gemessen werden. Im Übrigen ist die Stellplatzsatzung des Marktes Waal in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

§ 6

Grünordnung

- a)  Privater Grünstreifen (5,0 m) / Ortsrandeingrünung

- b) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Randeingrünung ist aus heimischen und standortgerechten Laubbäumen 2. Ordnung und einer 2-reihigen Hecke (vorgeschlagene Arten Pkt. 6. d) in einer Breite von 5,0 m anzupflanzen (10 % Bäume / 90 % Sträucher).
- c) Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- oder Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 1. Ordnung (vorgeschlagene Artenliste unter Pkt. 6. d) oder zwei heimische Obstbäume zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden. Nadelgehölze und Thujen als Hinterpflanzung von Einfriedungen bzw. als Einfriedung sind nicht zulässig.

- d) Art und Größe standortgerechter und heimischer Gehölze:

- vorgeschlagene Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn *
Acer pseudoplatanus	Bergahorn *
Carpinus betulus	Hainbuche *
Fagus sylvatica	Rotbuche *
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche *
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche *
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde *
Ulmus laevis	Flatterulme

sowie heimische Obstbäume

- Pflanzgröße:

Hochstämme, 2 x verpflanzt. Mindeststammumfang 14 - 16 cm

- Pflanzart:

heimische und standortgerechte Laubbäume

Bei den mit „*“ gekennzeichneten Baumarten sind die Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten.

- vorgeschlagene Sträucher (3-5 Triebe)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ribes alpinum	Alpenbeere
Rosa i.S.	Wildrosen
Viburnum lantana	Schneeball

§ 7

Klima- / Umweltschutz



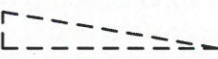
Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Photovoltaikanlagen, sind bei der Errichtung von Gebäuden bereits die Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

§ 8

Energieversorgung

Die Stromversorgungskabel sind auf den Grundstücken unterirdisch zu verlegen.

**§ 9
Verkehr**

- a)  Öffentliche Verkehrsfläche
- b)  Straßenbegrenzungslinie
- c)  Sichtdreiecke an Einmündungen
(gem. RAS-K Tabelle 12)

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung höher als 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelne Hochstammbäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m Höhe.

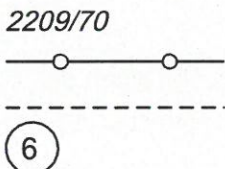
**§ 10
Vermaßung**



Maßzahl in Metern; z.B. 5,00 m

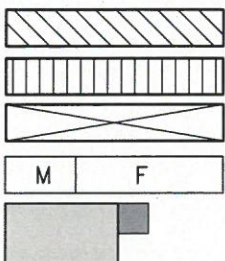
B. HINWEISE

**§ 1
Grundstücke**



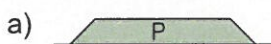
Flurstücksnummer; z.B. 2209/70
bestehende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Nr. des vorgeschlagenen Baugrundstücks; z.B. 6

**§ 2
Gebäude**




bestehendes Hauptgebäude
bestehendes Nebengebäude
vorgeschlagene offene Überdachung / Nebengebäude
vorgeschlagener Standort für Nebengebäude (Müll / Fahrräder)
vorgeschlagene Bebauung

**§ 3
Öffentliche Verkehrsflächen**




a)  Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen

Die genaue Lage der Parkplätze wird im technischen Ausbauplan festgelegt.

- b)  Straßenbegleitgrün
Nordseitig der öffentlichen Verkehrsfläche sind aufgrund von unterirdischen Versorgungsleitungen keine Baumpflanzungen im Straßenbegleitgrün vorzunehmen.

§ 4

Grünordnung

- a)  vorgeschlagene Standorte der zu pflanzenden Bäume
Bäume sollten aus süddeutschen Aufzuchtgebieten (Bayern und Baden-Württemberg, ausgenommen Bodensee-Gebiet und Bereich Oberrhein) kultiviert worden sein. Die Pflanzungen sollten in der Baumschule vor Ort besichtigt werden können.
- b) Sämtliche festgesetzten Pflanzungen von Bäumen und Büschen sind spätestens bei Fertigstellung der Baumaßnahme zu pflanzen.
- c) Standorte und Anzahl der Bäume im öffentlichen Straßenraum werden im technischen Ausbauplan festgelegt.

§ 5

Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

- a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Markt Waal im Trennsystem. Die Grundstück-entwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerungssatzung - EWS des Marktes Waal vom 11.04.2001 ist zu beachten.
- b) Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.
- c) Die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu bevorzugen.
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten bzw. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Flächen unter 1000 m². Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden.

§ 6

Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Ostallgäu zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

§ 7

Energieversorgung / Klimaschutz

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen. Bei Brauchwassernutzung ist die jeweils gültige Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS) des Marktes Waal in Bezug auf Einleitungsgebühren bei Eigengewinnungsanlagen zu beachten.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

§ 8**Immissionsschutz**

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

§ 9**Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

§ 10**Bauvollzug / Bodenschutz**

Bei den Baugrundstücken Nr. 5 bis 10 ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, worin die Ortsrandeingrünung ersichtlich ist.

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Bei Baumaßnahmen ist auf die Minimierung und Wiederverwertung von Bodenaushub zu achten. Auf die Anwendung der DIN 18915 und DIN 19371 wird hingewiesen.

Die beiden DIN-Normen können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe, Rahtausplatz 1, 86807 Buchloe eingesehen werden.

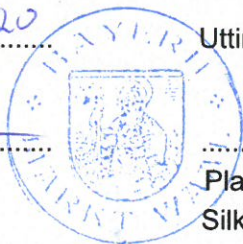
Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Waal, den 15.10.2020

Utting, den 15.10.2020



Erster Bürgermeister
Robert Protschka



Planfertigerin - Büro stadlundland
Silke Drexler

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Waal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.11.2018 die Aufstellung der 1. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans „Waal Süd II - An der Theaterstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung in der Fassung vom 24.06.2020 wurde gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.08.2020 mit 23.09.2020 öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2020 mit 14.09.2020 beteiligt.
3. Die Gemeinde Waal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.10.2020 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 14.10.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Waal, den 15.10.2020

[Handwritten Signature]

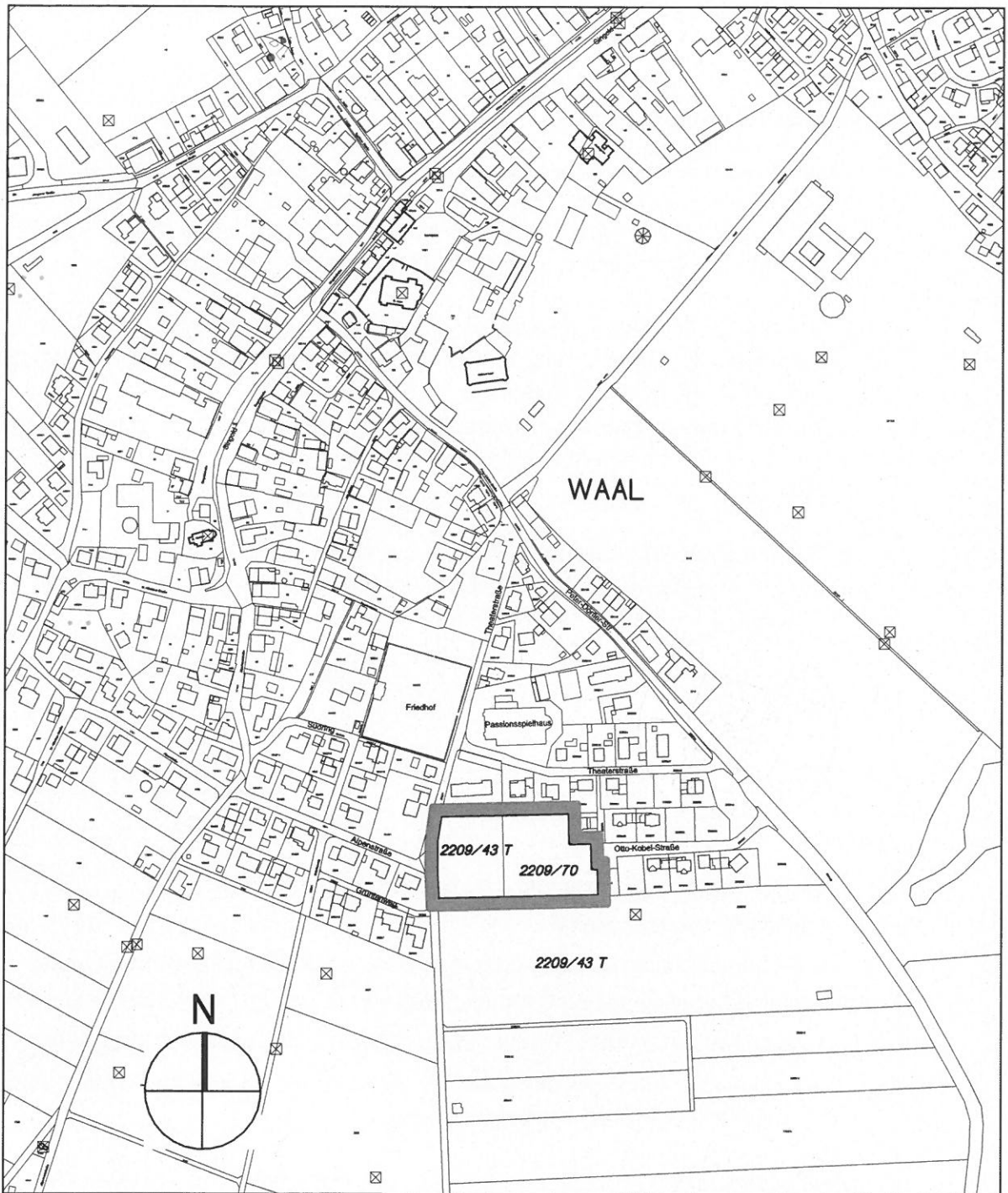
 Erster Bürgermeister
 Robert Protschka

4. Die 1. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans wurde am 23.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Änderungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann während der allgemeinen Öffnungszeiten ab 23.10.2020 auf Dauer in der Gemeindekanzlei Waal, Marktplatz 1 während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Waal, den 26.10.2020

[Handwritten Signature]

 Erster Bürgermeister
 Robert Protschka



MARKT WAAL

1. Änderung (Erweiterung) des
Bebauungsplans
„Waal Süd II - An der Theaterstraße“

Übersicht M = 1 : 5 000