



Satzung zum Bebauungsplan „Waal Süd II – An der Theaterstraße“

Die Marktgemeinde 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) folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Es gilt die im Plan festgesetzte Nutzung.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundstücke bis 600 m ²	maximal 130 m ² Grundfläche
Grundstücke bis 650 m ²	maximal 140 m ² Grundfläche
Grundstücke über 650 m ²	maximal 150 m ² Grundfläche

Die maximale Grundfläche für Garagen und Nebenanlagen darf 60 m² nicht übersteigen. Für Zufahrten und Stellplätze darf die maximale Grundfläche 50 m² nicht übersteigen.

- (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.
- (3) Hauptgebäude
- Typ 1 I + D
Die Wandhöhe beträgt maximal 4,5 m.
Die Firsthöhe darf 8,60 m nicht überschreiten.
Die Dachneigung in den Baugebieten wird wie folgt festgesetzt:
I + D DN 35 – 42°
- Typ 2 II
Die Wandhöhe beträgt maximal 6,1 m.
Die Firsthöhe darf 8,60 m nicht überschreiten.
Die Dachneigung in den Baugebieten wird wie folgt festgesetzt:
II DN 16 – 22°
- (4) Nebengebäude
Die Dachneigung beträgt 16 – 42°, wobei die Dachneigung nicht höher als die des Hauptdaches sein darf. Sollte der Giebel auf der Grenze stehen, ist nur eine Dachneigung bis zu 20° erlaubt.
- (5) In Wohngebäuden sind maximal zwei Wohneinheiten erlaubt.

§ 3 Bauweise und Baugrenzen

- (1) Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- (2) Unabhängig von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO einzuhalten.

§ 4 Verkehrsflächen

- (1) Grundstückszufahrten sind nur im Garagenbereich zulässig.

§ 5 Garagen, Nebengebäude

- (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 ein Nebengebäude (keine Garage) bis zu 12 m² Grundfläche. Die Fläche dieses Nebengebäudes ist bei der zulässigen Grundfläche § 2 Abs. 1 der Satzung zu berücksichtigen.
- (2) Garagen und Nebengebäude, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Dachdeckung und Dachneigung sowie in Trauf- und Firsthöhe einander anzugleichen.
- (3) Die Stauzone vor der Garage zur jeweiligen Grenze muss mindestens 5,00 m betragen.
- (4) Überdachte Stellplätze und Carports sind zulässig und sind wie Garagen zu behandeln.

§ 6 Gebäude

- (1) Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses darf nicht mehr als 30 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet).
- (2) Die Außenflächen der Gebäude sind als Verputzflächen oder in Holz auszuführen. Es sind weiße, graue oder erdige Farben zu verwenden. Holzhäuser in Rundstammbauweise werden ausgeschlossen.
- (3) Die Einzelhäuser sind länger als breit auszuführen. Die längere Gebäudeseite muss parallel zur Hauptfirstrichtung verlaufen. Das Gebäude muss um mindestens 10 % länger als breit sein.

§ 7 Dächer

- (1) Sämtliche Satteldächer sind symmetrisch auszuführen.
- (2) Die Dachneigung gilt als Mindest- und Höchstmaß.
- (3) Dachvorsprünge dürfen am Ortgang maximal 0,80 m und an der Traufe 1,0 m betragen. Das Mindestmaß des Dachvorsprungs beträgt am Ortgang mindestens 0,30 m und an der Traufe 0,50 m.
- (4) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (5) Die Dächer sind mit naturroten, braunen, anthrazitfarbenen oder rotbraunen Dachziegeln oder Dachpfannen zu decken.
- (6) Zwerchgiebel und Gauben sind nur bei Typ 1 erlaubt.
- (7) Zwerchgiebel sind nur auf einer Seite des Gebäudes bis zu 1/3 der Hauslänge gestattet. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzugleichen. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Der Abstand zur jeweiligen Außenwand muss jeweils mindestens 2,50 m betragen.
- (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 mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Die Breite einer Gaube darf 1,60 m (Rohbaumaß) nicht überschreiten.
- (9) Die gesamte Länge der Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchgiebel) darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
- (10) Eine Aufständigung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ist nicht zulässig.

§ 8 Grünflächen und Freiflächengestaltung

- (1) Die zu pflanzenden Laubbäume und Büsche sind spätestens bei Fertigstellung der Baumaßnahme zu pflanzen.
- (2) Je 300 m² Baugrundstück ist bzw. sind mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt (siehe Bepflanzungsvorschlag in der Begründung).
- (3) Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterrasen) oder in wasserdurchlässigem Verbundpflaster durchzuführen.
- (4) Die Gesamtzaunhöhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Sockel sind nicht erlaubt. Maschendrahtzäune sind nur zwischen den Grundstücken zulässig.

§ 9 Sichtdreiecke

Im Bereich der Einmündung sind Sichtfelder von 3,0 m / 70,0 m (ortseinwärts) und 3,0 m / 170,0 m (ortsauwärts) frei zu halten. Nach Art. 26 BayStrWG in Verbindung mit der RAS-K 1 darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von min. 2,50 m Höhe.

§ 10 Versorgungsleitungen

- (1) Sämtliche Versorgungsleitungen sind sowohl in öffentlichen als auch in privaten Grundstücken unterirdisch zu verlegen.

§ 11 Ökologischer Ausgleich

<i>Geltungsbereich gesamt</i>	18.592 m ²
abzgl. Sickerteiche (Ausgleichsfläche)	-1.829 m ²
abzgl. Obstwiese (Ausgleichsfläche)	-1.171 m ²
abzgl. Grünstreifen Norden bei Theaterstraße	-242 m ²
abzgl. Grünstreifen entlang neuer Straße	-437 m ²
abzgl. Nord-Süd-Verbindung zwischen Theaterstr. und Platz ohne Fuß- und Radweg	-194 m ²
abzgl. Kinderspielplatz ohne Fuß- und Radweg	-323 m ²
abzgl. Peter-Dörfler-Str. und Kreisstraße inkl. Grünstreifen	-2.295 m ²
abzgl. Theaterstraße	-621 m ²
auszugleichende Fläche	11.479 m ²
Ausgleichsfaktor	x 0,30
benötigte Ausgleichsfläche	3.444 m²

Der Ausgleichsbedarf für den mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft beträgt 3.444 m², wobei auf die neu geschaffenen Bauflächen ein Ausgleichsbedarf von 3.084 m² entfällt und auf die neue Erschließungsstraße samt Wendeplatz von 360 m².

Die Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet (3.000 m²) werden auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 2209/43 durchgeführt und dem Eingriff für die Schaffung der Bauflächen zugeordnet. Der darüber hinaus benötigte Ausgleichsbedarf von 84 m² für die Schaffung der Bauflächen wird vom gemeindlichen Ökokonto, Fl. Nr. 2364, Gemarkung Waal, bereitgestellt und dem Eingriff zugeordnet.

Der weitere Ausgleichsbedarf für die neue Erschließungsstraße samt dem Wendeplatz (360 m²) wird ebenfalls vom vorgenannten gemeindlichen Ökokonto bereitgestellt und dem Eingriff zugeordnet.

Da die Ökokontofläche mit dem Faktor 1,4 belegt wurde, ergibt sich eine Abbuchung vom Ökokonto von 317 m² (444 m² / 1,4).

(2) Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen der Ausgleichsflächen im Geltungsbereich

Auf der südöstlichen Ausgleichsfläche, die als extensive Wiese mit Gehölzgruppen und Einzelgehölzen gestaltet wird, befindet sich eine Versickerungsanlage, die die Niederschläge aus öffentlichen Flächen aufnimmt und versickert. Der Versickerungsteich wird meistens trocken und nur an wenigen Tagen des Jahres mit Wasser gefüllt sein. Für außerordentliche Niederschläge ist ein Notüberlauf in die Kanalisation vorgesehen. Das Sickerbecken wird entsprechend mit flacher Böschung gestaltet und mit einer ökologischen Saatgutmischung bepflanzt. Die Fläche wird zwei Mal im Jahr gemäht und extensiv gepflegt. Die Sedimentationsanlage wird mittels eines kleinen Absetzschachtes errichtet. Aushagerung durch Abtransport des Mähguts ermöglicht Artenreichtum der Gräser und Kräuter.

Die Bepflanzung der Obstbaumwiese soll naturnah und unter primärer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes erfolgen.

Durch die Pflanzung standortgerechter Gehölze in Gruppen werden Deckungs- und Rückzugsmöglichkeiten sowie Nahrungsangebote geschaffen und der Ortsrand ökologisch aufgewertet.

Anlage einer extensiven Streuobstwiese:

- Mahd erst ab 15. Juni, zweite ab 1. August
- 2 Schnitte pro Jahr
- Aushagerung durch Abtransport des Mähguts
- Pflanzung von Obstbäumen – Hochstämme, Pflanzabstand min. 10 m
- Artenvielfalt von Birne, Zwetschge, Wildkirsche
- Sorten nach Empfehlung durch Kreisfachberatung
- Obstbaumschnitt in den ersten 10 Jahren alle 2 Jahre

Bei entsprechenden Bedingungen und durchgeführter Fertigungs- und Entwicklungspflege wird von einem Erreichen des Entwicklungsziels nach 5 Jahren ausgegangen.

Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen der externen Ausgleichsfläche

Die derzeit landwirtschaftlich genützte Grünlandfläche, FINr. 2364, Gemarkung Waal, soll in einen möglichst naturnahen Wald umgestaltet werden.

Die Fläche weist eine Größe von 19.556 m² auf. Durch die Verschmelzung der FINr. 2364 und 2368 wurde eine Fläche geschaffen.

Folgende Maßnahmen werden hierbei umgesetzt:

- Schaffung eines Saum- und Lichtungsbereichs
- Anlegung eines Waldmantels
- Aufforstung nach einem Pflanzraster in Gruppen
- Uferabflachungen im Osten
- Anlegung von 5 Tümpeln im Bereich der Uferabflachungen
- Einbringen von Lesesteinhaufen und Stammholz
- Anlegung eines Erdwalls mit ca. 60 cm Höhe als Abgrenzung

Als Hauptmaßnahme werden pro Gruppe 54 Stück gepflanzt, wobei in Abstimmung auf die eher feuchten Standortbedingungen die folgenden Arten vorgesehen sind (Verteilung gemäß Plan):

- *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle), insgesamt 160 Stück
- *Carpinus betulus* (Hainbuche), insgesamt 190 Stück
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), insgesamt 320 Stück
- *Pinus sylvestris* (Kiefer), insgesamt 160 Stück
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche), insgesamt 160 Stück
- *Salix alba* (Silber-Weide), insgesamt 240 Stück
- *Ulmus laevis* (Flatter-Ulme), insgesamt 110 Stück
- *Ulmus minor* (Feld-Ulme), insgesamt 160 Stück

Waldmantel:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Malus sylvestris (Wild-Apfel)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)
- Sambucus nigra (Schwarzer Hollunder)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflegemaßnahmen:

Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind auf der gesamten Fläche zu unterlassen. Um den Saum- und Lichtungsbereich und die Uferabflachung dauerhaft gehölzfrei zu halten, ist eine abschnittsweise Mahd jeweils ab Ende Juli mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen. Als Umtrieb sind 4 Jahre vorgesehen, je ein Viertel der Fläche beginnend von West nach Ost. Im Lichtungsbereich sind auf ca. 20% der Fläche einzelne Grasinseln zu belassen. Die Pflanzungen sind durch Einzäunung der beiden Pflanzungskompartimente gegen Wildverbiss zu schützen und forstlich zu pflegen. Für 5 Jahre (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) ist zweimal jährlich die Bodenvegetation zurückzusetzen, um die Pflanzung von Konkurrenzdruck zu entlasten. Danach ist ein jährlicher Kontrollgang für forstliche Pflegemaßnahmen vorzusehen, wobei die Bestandsgesundheit und nicht eine betriebswirtschaftlich optimale Entwicklung im Vordergrund stehen sollen. Bei Ausfällen über 20% ist nachzupflanzen. Alle 8 Jahre ist das Pflegeergebnis zu überprüfen und die Pflege ggf. an den örtlichen Bedarf anzupassen.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

- (1) Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch ortsübliche Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie von landwirtschaftlichen Betriebsstätten (z.B. auch Fahrhilfen) sind hinzunehmen.
- (2) Regenwasserrückhaltung
Das gesammelte Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Für die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
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 Sickerrohre 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 Vorreinigung vorzuschalten.

- (4) Sollten bei dem Sickerbecken die Größen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung überschritten werden, ist ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

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 1989-1 "Regenwassernutzungsanlagen" vom April 2004

- (5) 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 Unternehmen 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 Unternehmen 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".

Waal, 07. Nov. 2014

Alois Porzellus
Erster Bürgermeister

