MARKT WALLERSTEIN
ORTSTEIL MUNZINGEN

BEBAUUNGSPLAN "AUF DER KLINGE II"

I. FESTSETZUNGEN :

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Gemäß § (4) Abs.3 BauNVO. werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen nicht zugelassen.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

GRZ=0,4 — 2.1 Grundflächenzahl 0,4 (GRZ)

GFZ=0,6 — 2.2 Geschoßflächenzahl 0,6; als Höchstmaß (GFZ)

II= I+DG — 2.3 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon 1 Vollgeschoß als Normalgeschoß (Erdgeschoß), 1 Vollgeschoß im Dachraum. I + DG

2.4 Höheneinstellung :

2.4.1 Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche maximal 30 cm über der höchsten Stelle des natürlichen Geländes an der bergseitigen Gebäudewand liegen.

Die maximale Wandhöhe der Hauptgebäude (Schnittpunkt von der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf OK natürliches Gelände bergseits gemessen) beträgt 4,00 m.

WH_H=4,00m — Hauptgebäude WH_H = 4,00 m

WH_N=3,00m — Nebengebäude WH_N = 3,00 m

Für die Parzellen P4, P5, P6, P8, P9, P12, P13, P15, P18 und P19 wird die Wandhöhe der Garagen auf max. 3,00 m begrenzt. Der Rohfußboden darf max. 20 cm über Oberkante Erschließungsstraße liegen. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden.

Für die Parzellen P1, P2, P3, P7, P10, P11, P14, P16, P17, P20 und P21 wird ebenfalls ein Wandhöhe von max. 3,00 m zugelassen. Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bergseits.

2.4.2 Kniestöcke sind nur bei Hauptgebäuden zulässig; H=max. 0,50 m. Die Kniestöcke sind zu messen von der Oberkante der Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Unterkante des Sparrens.

2 Wo — 2.5 Die maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Einzel- und Doppelhäuser) wird auf 2 begrenzt.

2.6 Die Abstandsflächenregelung (Art. 6 und Art. 7 BayBO) ist zu beachten

E+D — 2.7 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.0 BAUWEISE:

O — 3.1 Offene Bauweise nach §22 Abs.2 BauNVO.

3.2 Baugrenze

3.3 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

3.4 Stellplatzregelung:
es sind: je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz
je Wohneinheit über 50 m² Wohnfläche 2 Stellplätze
auf eigenem Grundstück nachzuweisen.
Garagenvorplätze gelten nicht als Stellplätze

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN:

4.1 Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen.

V — 4.2 Verkehrsberuhigter Bereich

F — 4.3 Fussweg

P — 4.4 Öffentliche Parkfläche

4.5 Sichtdreiecke mit Maßzahlen
Innerhalb des Sichtdreieckes dürfen außer Zäunen, Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, sowie sie sich um mehr als 80 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

1,5 6,0 1,5 — 4.6 Maßangabe in Metern

5.0 GRÜNFLÄCHEN :

5.1 Öffentliche Grünfläche

5.2 Pflanzgebot :
Bäume und Sträucher sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

5.3 Spielplatz

5.4 Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 300 qm Grundstücksfläche sollte mindestens ein Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

6.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN :

6.1 Unzulässige Anlagen :
Blechgaragen, fliegende Bauten, Baracken und Provisorien.

6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

7.0 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FREIFLÄCHEN (ART.98 BayBO):

7.1 Gestaltung der Dächer :
Hauptfirstrichtung, zwingend.
Der First des Gebäudes muß in der Gebäudemitte, parallel zur Längsseite des Hauses verlaufen.
Für alle Gebäude, einschließlich der Garage und Nebengebäude wird festgesetzt :

SD≤ 40°-48° — Satteldach, zwingend, vorgeschriebene Dachneigung 40° bis 48°, ausgenommen Teilbereiche von Haupt-und Nebengebäuden.

Naturrote Dacheindeckung.

Max. Dachüberstand: Zur Wahrung der örtlichen Bautradition und zur Minderung der Baukosten:

An der Traufe = 0,50 m mit Dachrinne.

Am Ortgang = 0,30 m.

Mehrere Dachaufbauten in Form von Schleppgauben oder Giebelgauben sind zulässig, wenn die Summe der Einzelbreiten ein Drittel der Gesamttrauflänge des Gebäudes nicht überschreitet. Die maximale Einzelbreite der Giebelgauben beträgt 2.20 m.

Es ist aber jeweils nur eine Dachform für die Gauben eines Hauses zulässig. Bei Giebelgauben, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln ist die Dachneigung des Hauptdaches beizuhalten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Statt mehrerer Einzelgauben ist auch ein Zwerchgiebel zulässig.

Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig; deren Breite darf maximal ein Drittel der Gesamttrauflänge des Gebäudes betragen. Die maximale Tiefe bei Zwerchhäusern darf 2.00 m und die maximale Breite 4.50 m nicht überschreiten.

Der First und Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß mind. 80 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.
Die Vorderkante der Dachaufbauten muß mindestens 0,40 m hinter der Maueraußenkante liegen.
Der seitliche Abstand einer Gaube bis zur Aussenkante des Ortgangs muß mindestens der Gaubenbreite entsprechen.

Dachflächenfenster und Dachaufbauten für Solarheizungen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind oder aufliegen.

7.2 Gestaltung der Gebäude:
Gemauerte Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen.
zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.
Gebäude aus dem Werkstoff Holz sind zugelassen.
Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein.

8.0 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG, EINFRIEDUNGEN

8.1 Freiflächen :
Erdaufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von maximal 50 cm sind zulässig.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME :

9.0 WASSERWIRTSCHAFT:

9.1 Schmutzwasser ist durch das vorhandene bzw. zu erweiternde Kanalnetz der Kläranlage von Wallerstein zuzuführen.

9.2 Das unverschmutzte Niederschlags- und Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, breitflächig zu versickern oder in einem Behälter unterhalb der Geländeoberfläche zum Zwecke der Grundstücksbewässerung zu sammeln.

9.3 Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Verkehrsflächen wie Fußwege, sowie Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder wassergebundener Decke, zu versehen.

10.0 DENKMALSCHUTZ:

10.1 Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

10.2 Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten Tel. 08271-8157; Fax 08271-815750) mitgeteilt werden.

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

10.4 Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

10.5 Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

III. HINWEISE:

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. 3201 — Flurstücksnummern, Bestand
3. Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
4. Vorschlag für Grundstückseinfahrt
5. Bestehende Wohngebäude
6. Bestehende Nebengebäude
7. 280 — Höhenlinien ü. NN
8. Vorgeschlagene, neue Grundstücksgrenzen
9. P 1 — Parzellennumerierung
10. Vorschlag für neu zu errichtende Gebäude
11. Anliegerweg : Fahrbahn durch Pflasterrinne vom Gehweg abgetrennt
12. Bepflanzungen:

a) Pflanzungen im Privatbereich

Zur Bepflanzung der Freiflächen in Grundstücken werden folgende Arten empfohlen:

Baumarten: Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Ulme, Spitzahorn, Linde, Obstbäume aller Art

Baumgröße: Stammumfang von 10-14 cm in 1 m Höhe

Sträucher: Standortgerechte Wild-und Blütenstraucharten mit einer Gehölzgrösse von 60-100 cm

b) Ortsrandeingrünung

Zur Bepflanzung werden folgende Arten empfohlen:

Baumarten: Spitzahorn, Hainbuche, Bergahorn, Eberesche, Linde, Obstbäume.

Baumgröße: Stammumfang von 10-14 cm in 1 m Höhe

Sträucher: Roter Hartriegel, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Hundsrose/vielblütige Rose, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Schlehe, Liguster, Kreuzdorn, Pfaffenhut, diverse Weidenarten, Himbeere, Flieder, Haselnuss, Roter und Schwarzer Holunder, Felsenbirne, Mehlbeere, Vogelbeere, Vogelkirsche, Feldahorn, Wildbirne, hochstämmige Obstbäume.

c) Spielplatzbereich

Zur Bepflanzung werden folgende Arten empfohlen:

Baumarten: Spitzahorn, Hainbuche, Bergahorn, Eberesche, Linde, Obstbäume.

Baumgröße: Stammumfang von 14-18 cm in 1 m Höhe

Sträucher: Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Wolliger Schneeball, Liguster, diverse Weidenarten, Flieder, Haselnuss, Roter und Schwarzer Holunder, Felsenbirne, Mehlbeere, Vogelbeere, Vogelkirsche, Feldahorn, Wildbirne, hochstämmige Obstbäume.

d) Straßenbegleitgrün

Zur Bepflanzung werden folgende Arten vorgeschlagen:

Baumarten: Linde, (langsam wachsend), Ahorn (kleinkronig), Baumhasel

Baumgröße: Stammumfang von 18-20 cm in 1 m Höhe

Die Haupterschließungsstraße sollte mit einer Baumart bepflanzt werden.

13. Durch die Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden Betriebe und landwirtschaftlichen Nutzflächen, insbesondere durch die Silagelagerung im Westen des Baugebietes, ist zeitweilig mit Lärm- und Geruchseinwirkungen zu rechnen. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind diese jedoch ortsüblich und deshalb hinzunehmen.
14. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
15. Der Wasserdruck liegt voraussichtlich bei ca. 7 bar. Nach DIN 1988 und 4109 ist ein Druckminderer erforderlich.
16. Einfriedungen:
Die Grundstücke sind mit Ausnahme der Garageneinfahrten entlang den Straßenbegrenzungen mit sockellosen Zäunen aus senkrechten Holzlatten und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Maschendrahtzäune abzugrenzen; Zaunhöhe darf insgesamt 1,00 m nicht überschreiten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss
Die Marktgemeinde Wallerstein hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauBG) in der öffentlichen Sitzung vom **11.09.2007** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **08.11.2007** ortsüblich im **Amtsblatt Nr. 43/2007** bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Marktgemeinde Wallerstein hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **15.10.2007** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **16.11.2007** bis einschließlich **17.12.2007** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Ort und Zeit der Auslegung wurde am **08.11.2007** ortsüblich im **Amtsblatt Nr. 43/2007** bekannt gemacht.

3. Vorgezogene Behördenbeteiligung
Die Marktgemeinde Wallerstein hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **16.11.2007** bis einschließlich **17.12.2007** durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Die Marktgemeinde Wallerstein hat am **30.01.2008** den Vorentwurf sowie die Begründung und Umweltbericht dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom **30.01.2008** gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Auslegung (Offenlegung)
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **15.10.2007** zuletzt geändert am **30.01.2008** wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **15.02.2008** bis einschließlich **17.03.2008** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurde am **07.02.2008** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogene Informationen wurden mit ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **15.10.2007** zuletzt geändert am **30.01.2008** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **18.03.2008** als Satzung gem. § 10, Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Wallerstein, den **07.04.2008**

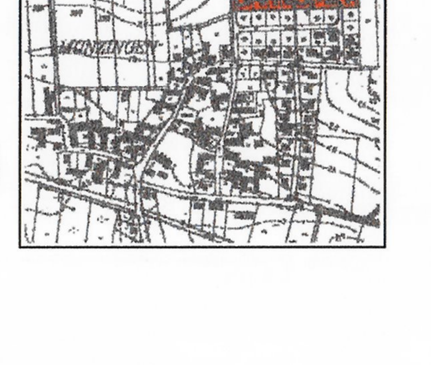
Mayer, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss wurde am **03.04.2008** ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung sowie zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu denüblichen Dienststunden im **Rathaus Wallerstein Zimmer 2, Weinstr. 19, 86757 Wallerstein**, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wallerstein, den **07.04.2008**

Mayer, 1. Bürgermeister (Siegel)

BEBAUUNGSPLAN "AUF DER KLINGE II" OT MUNZINGEN MARKT WALLERSTEIN
1. ÄNDERUNG



i.d.F. vom 15.10.2007
zuletzt geändert am 30.01.2008

MASSTAB = 1 : 1000

BAUHERR: MARKT WALLERSTEIN
WEINSTRASSE 19
86757 WALLERSTEIN

PLANVERFASSER:

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
FRANZ PENKA DIPL.-ING.
MITGLIED DER BAYER.INGENIEURKAMMER
BAU-NUMMER 10136
86720 Nördlingen
An der Lach 11 a
TELEFON 09081-5091
TELEFAX 09081-5017