

BEBAUUNGSPLAN

"KRAUTGARTENSTRASSE"



1. PLANZEICHNUNG
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 02/2023
UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Weil erlässt aufgrund
- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

Bebauungsplan "Krautgartenstraße" als SATZUNG.

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2 Art der baulichen Nutzung
2.1 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO
2.1.1 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
2.2 Mischgebiet MI gem. § 5 BauNVO
2.2.1 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die, gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen im MI unzulässig.
2.2.2 Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO sind im MI 2 Nr. Wohngebäude zulässig.
2.2.3 Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im MI die zulässige Wohnungszahl erst aufgenommen werden darf, wenn auf dem jeweiligen Baugrundstück eine gewerbliche Nutzung bereits aufgenommen wurde.
3 Zahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs - BauGB)
3.1 Im WA ist pro volle 300 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig.
3.2 Im MI ist pro volle 500 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig.
3.3 Je Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.
3.4 Zusammengebaute Gebäude auf einem Grundstück zählen als ein Wohngebäude.
4 Maß der baulichen Nutzung
4.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
4.1.1 II es sind höchstens zwei (II) Vollgeschosse zulässig.
4.1.2 (II) es werden zwei (II) Vollgeschosse als zwingend zu errichten festgesetzt

- 6.2 Als Mindestgrundstückgröße im MI werden 875 m² festgesetzt.
7 Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
7.1 Fläche für Garagen
Garagen und Carports sind im WA nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
7.2 Angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Garagen und Carports vor ihrer Einfahrtseile einen Stauraum von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
7.3 Fläche für Nebenanlagen
Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und mit einer max. Wandhöhe WH von 5,0 m (gemessen ab OK Gelände) zulässig.
7.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im WA und im MI innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
7.5 Werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Garagen errichtet, müssen sie einen seitlichen Mindestabstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen einhalten.
8 Bauliche Gestaltung
8.1 Dächer
8.1.1 zulässige Dachform: Satteldach
Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Der Gebäudedachfirst muss mittig, über die Gebäudeseite verlaufen.
8.1.2 zulässige Dachneigung für Satteldächer, z.B. 12°-22°
8.1.3 Garagen, Carports, Nebengebäude sowie untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen sind auch mit begrüntem Flach- oder Pultdach mit einer max. Dachneigung von 15° zulässig.
8.1.4 Nebenanlagen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen gem. 7.3 (innerhalb der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen) sind nur mit symmetrischem Satteldach mit einer Dachneigung von 15°-45° zulässig.
8.2 Dacheneindenkungen
8.2.1 Als Dacheneindenkungen sind nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegel- und naturrot, braun und braun zulässig; extensive Dachbegrünungen (Mindeststärke der durchwurzelbaren Substratschicht 5 cm) werden ebenfalls zugelassen.
8.2.2 Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung bis 5° sind zwingend mit extensiver Dachbegrünung (Mindeststärke der durchwurzelbaren Substratschicht 5 cm) auszuführen. Wird das Flachdach als Dachterasse genutzt, sind auch andere Einkenkungen zugelassen.
8.2.3 Bei Pultdächern von Garagen, Carports, untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen mit über 5° Dachneigung sind auch gegen Metallabtrag beschichtete, nicht glänzende Metalldeckungen in gleicher Farbgebung wie die unter 8.2.1 festgesetzten Dachziegel oder Betondachsteine sowie Glasdeckungen zulässig.
8.3 Dachaufbauten, Dachanschnitte und Photovoltaikanlagen
8.3.1 Dachaufbauten in Form von Gauben, Quer- und Zwerchgebeln sowie Dachanschnitte sind unzulässig.
8.3.2 Mindestens 20 % der Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikale Projektion auf die Dachfläche) sind mit Photovoltaikanlagen zu überstelen.
8.3.3 Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind auf der Dachhaut aufliegend, in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach auszuführen.
Auf Dachflächen mit einer Dachneigung von unter 10° sind Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auch aufgeständert, in Form der Dachneigung der Dachfläche abweichend Neigungen zulässig. Sie haben einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,8 m einzuhalten. Ihre max. zulässige Höhe über der Dachhaut (Oberkante Substratschicht) wird auf 0,60 m begrenzt. Bei begrünften Dächern sind sie zwingend aufgeständert zu errichten.
Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen und auszuführen, dass keine Blendwirkungen auf benachbarte Grundstücke und Straßen ausgehen.
8.4 Aneinander gebaute Wohngebäude und Doppelhäuser sind Profildachform, Dachneigung und Dacheneindeckung zu errichten.
8.5 Aufhängelösungen von Gebäuden
8.5.1 Für die Außenwände der Gebäude sind nur verputzte Mauerflächen sowie wasergeächte Stulpschalungen oder senkrechte Holzverkleidungen zulässig. Die Verwendung von auffälligen Zierputzen, Sichtmauerwerk, Keramikverkleidungen, metallischen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen, Kunststoffplatten oder Glasbausteinen ist unzulässig. Fassadenmaterialien und -ansätze in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind ebenfalls unzulässig.
Als sichtbare Bauteile von Wintergärten, Balkonen, Freizeiten, Hauseingangsüberdachungen und sonstigen untergeordneten Bauteilen sind nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Eisen sowie Aluminium zulässig.
8.6 Nebenanlagen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen gem. 7.3 (innerhalb der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen) sind nur in Hochwasserzone zulässig; Fassaden sind mit Holz zu verkleiden.
9 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind an Gebäuden parallel zur Fassade zu errichten, sie müssen mindestens 1,0 m Abstand zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Altka einhalten und dürfen diese nicht überragen.
Werbeanlagen an der Fassade eines Gebäudes müssen in Größe und Materialfärbung aufeinander abgestimmt sein.
Maximal 5% der jeweiligen Wandflächen eines Gebäudes dürfen mit Werbeanlagen gestaltet werden. Je Gebäudeseite sind sie auf insgesamt max. 10 qm Fläche zu beschränken.
Greie und aufhängige Farben sowie Werbeanlagen mit Wechsellicht sowie grellen, blendenden oder bewegten Lichtern sind ausgeschlossen. Das Anbringen von Werbeanlagen an Zünren und Einfriedungen ist unzulässig.
Die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen wie Fahnen, Werbepylonen sowie werbende oder sonstige Hinweisschilder kann nur ausnahmsweise und nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Sie dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Ihre Ansichtfläche darf jeweils max. 5,0 m² (bei beidseitigen Werbeanlagen dann 2 x 5 m²) betragen. Je Werbeanlage können nur eine feststehende Werbeanlage zugelassen werden.
10 Geländeänderungen
Auffüllungen der Baugrundstücke sind nur bis auf Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße, bzw. an den Gebäuden zur Herstellung barrierefreier Hauszugänge und zur Anlage von ans Hauptgebäude anschließender Terrassen bis auf Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zugelassen.
10.1 Abgrabungen zur Freilegung von Kellergrössen sind unzulässig.
10.2 Lichtschächte vor Kellerfenstern sind zulässig, jedoch nur bis zu einem Abstand von max. 0,75 m zur Fassade.
10.3 Geländeänderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden.
Der Böschungfuß muss einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Nachbargrundstücken einhalten; gemeinsame Auffüllungen sind auch ohne Abstände an den Grundstücksgrenzen zulässig; Auffüllungen zum angrenzenden Straßenraum, zu angrenzenden öffentlichen Grünflächen und zu angrenzenden Flächen für die Wasserversorgung werden ebenfalls bis an die Grundstücksgrenzen hin zugelassen.
10.4 Stützmauern sind unzulässig.

- 11 Einfriedungen
Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände, als transparente sockellose Zäune (z.B. Holzstaketten, Stabgitter, Maschendraht) zulässig.
Zwischen Oberkante Gelände und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Vollständig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern oder mit Sichtschutzbrettern oder -Matten verkleidete Zäune u.ä. sind unzulässig. Flächig geschlossene Sichtschutzbretter zwischen Terrassen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 2,0 m vor die Fassade vortreten und mit einer max. Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände ausgeführt werden. Zulässig sind zudem auch Einfriedungen aus heimischen Laubgehölzen, als Sichthecken ausgeführt. Die Verwendung von heimischen oder fremdländischen Nadelgehölzen (z.B. Thuja u.ä.) sowie Kirschlorbeer als Einfriedung ist unzulässig.
12 Grünordnung
12.1 Alle nachfolgend festgesetzten gründerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude.
Alle nachfolgend gründerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang spätestens in der dem Abgang folgenden Vegetationsperiode in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen. Für alle nachfolgend gründerisch festgesetzten Gehölze werden Arten der unter 12.4 aufgeführten Pflanzliste vorgeschlagen.
12.2 Privates Grün
12.2.1 private Grünfläche
Die private Grünfläche darf zu Freizeitzwecken sowie als Koppel zur Haltung von Pferden genutzt werden. Eine gewerbliche Nutzung im Sinne von reit- und pferdetherapeutischen Anwendungen wird zugelassen. Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und zu begrünen.
Die Errichtung von baulichen Anlagen, die der Freizeitzwecken, der Pferdehaltung und der unter Satz 2 beschriebenen Nutzung dienen, sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen gem. 7.3 zulässig. Die Errichtung von Sitzgelegenheiten, von Fußwegen mit wasserbunden Belägen und von Flächen zur Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser ist zulässig.
12.2.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fußflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.
12.2.3 Je 300 m² angelegene private Grundstücksfläche wird die Pflanzung von mind. einem Obstbaum oder heimischem Laubbaum gem. Pflanzliste und Mindestqualität festgesetzt. Die durch Pflanzchen 12.2.7 festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.
12.2.4 Flächenverregelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Flächen für Grundstücks- und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasengitter, Drangfasser, Plaster mit Keisäge, u.ä.) anzulegen. Offene Stellplätze sind mit Rasengitter oder Rasengitter-Plaster auszuführen.
12.2.5 Sichthecken aus Nadelgehölzen (heimisch oder fremdländisch) sowie Kirschlorbeer sind unzulässig.
12.2.6 zu begrünender Grundstücksanteil
Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste und Mindestqualität zu bepflanzen. Je angelegene 20 m Länge der Ortserdegrünung je Baugrundstück ist eine Gruppe von mindestens 10 Sträuchern als 2-3 reihige Hecke im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.
Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freizeite, Nebenanlagen wie Holztegen, Gartenhäuschen, u.ä.) innerhalb der Flächen sind unzulässig.
12.2.7 zu pflanzender heimischer Laubbaum oder Obstbaum gem. Pflanzliste und Mindestqualität
Der Standort ist um bis zu 20 m parallel zur Grundstücksgrenze veränderbar.
12.2.8 Schnitthecken aus Nadelgehölzen (heimisch oder fremdländisch) sowie Kirschlorbeer sind unzulässig.
12.2.9 Mit den Genehmigungsgartentagen ist ein qualifizierter Gartengestaltungspfleger mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländeformen, Einfriedungen, Auffüllungen und Abgrabungen, Befestigungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie den vorgesehenen Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung einzuzeichnen.
12.3 Öffentliches Grün
12.3.1 öffentliche Grünfläche
Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste und Mindestqualität zu bepflanzen.
Zweckbestimmung: Parkanlage
Die private Grünfläche darf zu öffentlichen Freizeitzwecken genutzt werden. Die Errichtung eines öffentlichen Freizeitzwecken dienendes Lagergebäude (s.g. "Vereinstadl") ist nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen gem. 7.3 zulässig. Die Errichtung von Sitzgelegenheiten, von Fußwegen sowie von Flächen zur Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser ist allgemein zulässig.
12.3.2 zu pflanzender Laubbaum in öffentlicher Grün- oder Verkehrsgrünfläche
Zulässig sind heimische wie auch standortgerechte und klimaresistente Laubbäume gem. Pflanzliste und Mindestqualität.
Der Standort ist um bis zu 5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie veränderbar.
12.4 Pflanzliste für zu pflanzende Laubbäume und Sträucher
Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3vx, m. DB, StU 16-18cm):
Acer campestre Feld-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa Schwarz-Erle
Betula pendula Sand-Birke
Carpinus betulus Hasel
Corylus avellana Korallenkirsche
Quercus robur Stiel-Eiche
Salix alba Faulbaum
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Silberweide
Tilia cordata Wirtelrindweide
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Ulmus glabra Berg-Ulm
Ulmus minor Feld-Ulm
sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3vx, m. DB, StU 12-14cm)
Straucher (Mindestpflanzqualität: v. Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm):
Carpinus betulus Haselbuche
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Hasel
Fraxinus alnus Faulbaum
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Gew. Heckenkirsche
Salix caprea Sal-Weide
Salix cinerea Grauw-Weide
Salix purpurea Pappul-Weide
Sambucus nigra Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
10.5 In den, an die privaten Grünflächen (gem. 12.2.1) angrenzenden öffentlichen Grünflächen (12.3.1) und zu begrünenden Grundstücksanteilen (12.2.6) ist die Verwendung von Ahornarten (z.B. Feld-Ahorn, Acer platanoides, u.ä.) als Baum- und Heckpflanzung ausgeschlossen.

- 13. Eingriffsbegrenzung - Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
13.1 Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan "Krautgartenstraße" wird ein Ausgleichsbedarf von 25.754 Wertpunkten festgesetzt.
Dazu wird auf der Fl.Nr. 838, Gemarkung Gereshausen, als Ausgleich artreiches Extensivgrünland entwickelt.
13.2 Externe Ausgleichsfläche
- wird zur öffentlichen Auslegung ergänzt -
14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-Kies-Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-Kies-Splitt- und Schottergärten sind definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgemerkten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-Kies-Splitt- und Schottergärten, wenn auf den Entbau von Kies, Folien oder verglasten Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.
15. Verkehrsflächen
15.1 Straßenbegrenzungslinie zu öffentlichen Verkehrsflächen
15.2 öffentliche Verkehrsfläche mit unveränderten Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraums (Straßenraumbegrünung, öffentliche Stellplätze, Sockelflächen)
15.3 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (motorisierbar)
15.4 öffentlich gewidmeter Feldweg
15.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen
15.6 festgesetzter Bereich für Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen
16. Wasserversorgung
16.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, darf anfallendes Niederschlagswasser getrocknet in die in öffentlichen Flächen (gem. 12.2) zur Sammlung, Ableitung und Versickerung einleitet werden.
16.2 Fläche zur Sammlung, Ableitung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser
Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Die Errichtung von Einfriedungen und Nebenanlagen und die Lagerung von Gegenständen und Stoffen innerhalb der Flächen ist unzulässig.
17. Sonstige Festsetzungen
17.1 Maßzahl in Metern, z.B. 10, 10 m
17.2 Fläche für Versorgungsanlagen
17.2.1 Zweckbestimmung: Trafostation
17.2.2 Zweckbestimmung: Pumpstation Abwasser
17.3 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung
17.4 Im MI wird gem. des Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben die Genehmigungserteilung gem. Art 58 BayBO ausgeschlossen.

3. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen
5% bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 514

Table with 2 columns: Planzeichen (symbols) and their corresponding descriptions (e.g., aufzuhebende Grundstücksgrenze, bestehendes Haupt- und Nebengebäude, unveränderlicher Bebauungsvorschlag, etc.).

4. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.2024 hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.2024 hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Weil hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt
Weil, den ...

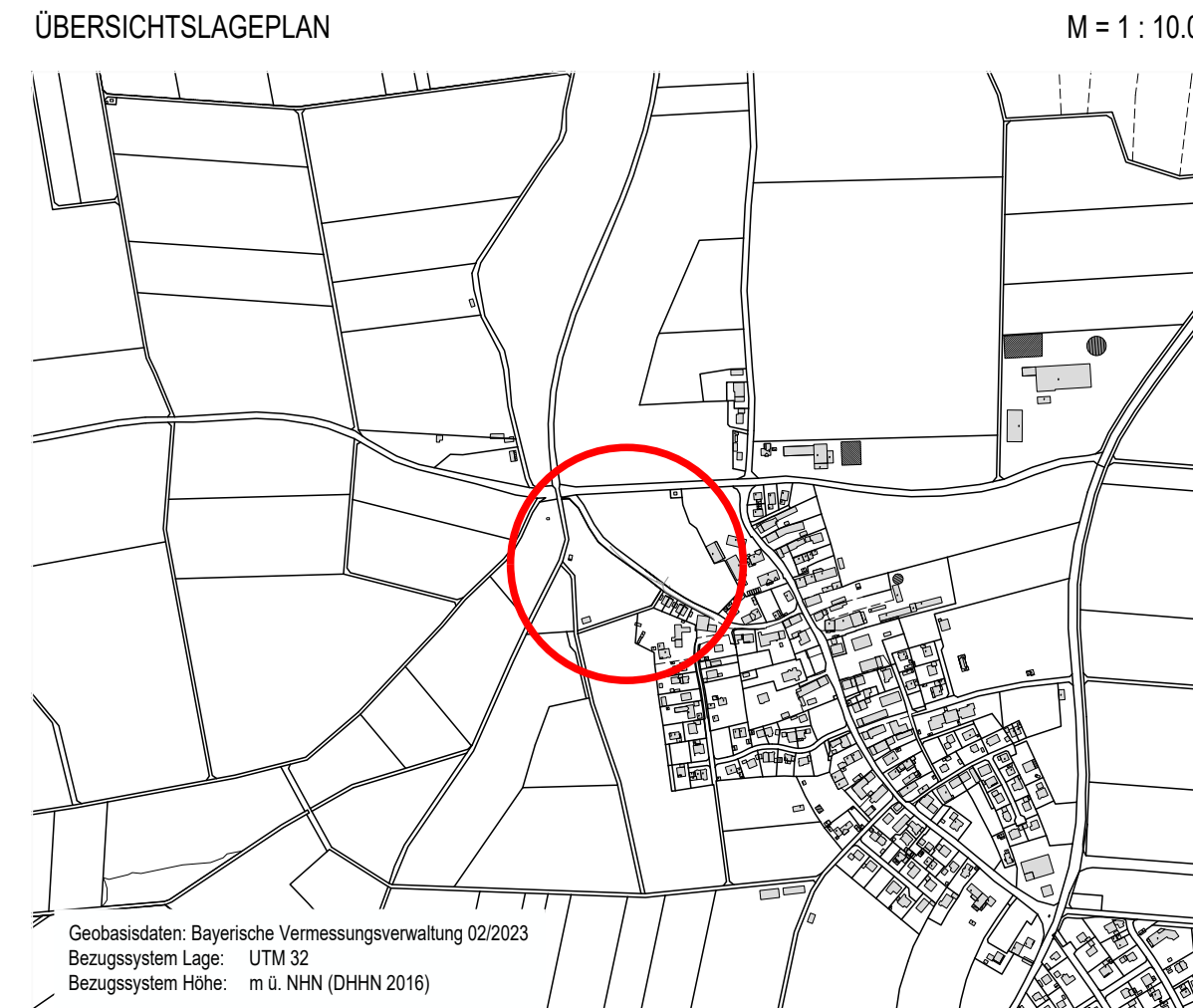
Christian Bolt
Erster Bürgermeister
[Signature]

- 2. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszuleichen.
3. Auf die Satzung über die Anzahl, die Gestaltung und die Abtöse von Stellplätzen (Stellplatzsatzung - KTS) der Gemeinde Weil in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
4. Bei der Planung von Versorgungsanlagen sind das Merkblatt DWA M 153 (Stand August 2007) und das Arbeitsblatt DWA A 138 (Stand April 2005) sowie die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 186 zu berücksichtigen.
Auf die Niederschlagswasserfeststellungsvorordnung (NWFFwV) und die technischen Regeln TRENWG und TRENOG wird hingewiesen.
5. Sollte der Umgang mit wasserführenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasserführenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Landsberg am Lech zu befragen.
6. Der Gemeinde Weil sind keine Altlastenverordnungen bzw. ein konkreter Altlastenverordner oder sonstige Untergrundverunreinigungen in Bereich des Bebauungsplanes bekannt. Sollten bei den Ausgrabungen optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Ausub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
7. Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 6 Abs. 1-2 DdSchG der Meldepflicht an die Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
8. Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen. Hausdrainagen dürfen an Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Weil, den ...
Christian Bolt
Erster Bürgermeister
[Signature]

- 9. Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbrenntschaffung wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.
10. Die Erwerber, Besitzer und Bewaher der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen) der angrenzenden landwirtschaftlichen oder landwirtschaftlich geprägten Flächen sowie der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe unterzujahen zu dürfen und zu unterhalten. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch an Sonn- und Feiertagen und vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.
11. Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend der Art. 47, 47 und 48 ABGB wird hingewiesen.
12. Bei geplanten Baumplanungen in Bereich von Vor- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Stämme, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forstwissenschaftlichen Gesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumplanungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

- 13. Es ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Ins Erdreich einbindende Bauteile und Kellerflüsse sowie deren Öffnungen sind dicht wasserdicht auszuführen. Heizöltanker gegen Auftrieb zu sichern. Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
14. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z. B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unterereignissen können Straßen und Grundbereiche überflutet werden. Dies sollte bei der Ausübung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudöffnungen etc. Beachtung finden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wirt abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).
15. Artenschutz
Folgende Vorkommnisse müssen durchgeführt werden: um Gefährdungen von europäischen Vogelarten oder streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL zu vermeiden oder zu mindern:
V1: Bauaufreimung außerhalb der Vogelnutzung
Die Bauaufreimung darf nur zwischen 1.10. und 28.02., außerhalb der artlich festgesetzten Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeit von Vögeln (März bis September) erfolgen.
V2: Verwendung von insektenfreundlichen Licht (z.B. UV-freie warm-weiße LED-Lampen oder Natriumdampf lampen mit gelbem Licht bei Straßenbeleuchtungen). Zum Schutz der nachtactiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundliche" Lampen zu verwenden. Die aufgrund der geringen Lichtreichre keine Lockwirkung auf die Insekten haben. Insgesamt können damit auch Beeinträchtigungen in Flug- und Verhaltenhalten von potenziell hier jagenden Fledermäusen und dämmerungs- und nachtactiven Vögeln reduziert werden.
16. In den einzureichenden Bauunterlagen ist die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss in m ü. NN anzugeben.
17. Bei Planung und Errichtung von Luft-Wärmepumpen sind zur Vorsonge nachfolgende Mindestabstände zu beachten:



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 27.02.2024
Architekten Stadtplaner Bauingenieure Vermessungsingenieure Erschließungsträger
Wipfler PLAN
Hoherwarter Straße 124
85278 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail: info@wipflerplan.de
Proj.Nr.: 3277_022

