



Gemeinde Walkertshofen

1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 13 Wohnbaugebiet „Röstergraben“

Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 27. Oktober 2020

Verfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

A) Präambel	3
I. Begründung.....	4
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.1. Planungsrechtliche Situation.....	4
1.2. Geltende Vorschriften und Gesetze:.....	4
2. Beschreibung des Plangebietes.....	5
2.1. Lage und Geltungsbereich.....	5
2.2. Grünordnerisches Gesamtkonzept	6
3. Erschließung	6

A) Präambel

Nach § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB, i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Bayerische Bauordnung, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat die Gemeinde Walkertshofen in ihrer Sitzung vom 28.07.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Wohnbaugebiet „Röstergraben“ in Walkertshofen beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

A 1) Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

A 2) Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 27.10.2020
2. Textliche Festsetzungen (Satzung) vom 27.10.2020

A 3) Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 2 und 3 BauGB in Kraft.

Walkertshofen, den

.....

1. Bürgermeister

I. Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Röstergraben“ hat die Gemeinde Walkertshofen ein Wohnbaugebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 13 „Röstergraben“ ist rechtskräftig.

Die Gemeinde Walkertshofen stellt damit dringend benötigte Wohnbauflächen für ihre Bürger zur Verfügung. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist ungebrochen.

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.1. Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan.

Da sich im Verlauf der Erschließungsplanung neue Aspekte ergeben haben, wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Röstergraben“ erforderlich.

Folgende wesentliche Änderungen haben sich ergeben und sind in Planzeichnung und Satzung nunmehr dargestellt:

- Die Stichstraße im Nord-Osten des Plangebietes wurde erforderlich, da die zunächst private Zufahrt zu den Doppelhausgrundstücken durch eine öffentliche Zufahrtsstraße ersetzt wird.
- Durch Beschluß des Gemeinderates soll im Baugebiet eine dezentrale Nahwärmeversorgung erstellt werden. Die hierfür erforderliche Heizzentrale kann mit den derzeitigen Festsetzungen nicht errichtet werden.
- Im WA3 ist ein Mehrfamilienhaus geplant. Dies soll mit Tiefgarage errichtet werden. Dies war im bestehenden Bebauungsplan nicht möglich.

1.2. Geltende Vorschriften und Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Lage und Geltungsbereich



Luftbild Walkertshofen

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Walkertshofen. Es umfasst eine Gesamtfläche von rd. 1,63 ha.

Es wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen und Süden durch landwirtschaftliche Flächen
- Im Norden durch bestehende Wohnbebauung
- Im Osten durch die Hauptstraße Walkertshofen

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 944, 944/3, 945, 925 sowie 947/2 (TFI.) der Gemarkung Walkertshofen.

2.2. Grünordnerisches Gesamtkonzept

Das im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans umzusetzende grünordnerische Gesamtkonzept sieht schwerpunktmäßig folgende Funktionen vor:

- Randeingrünung nach Westen auf Privatgrund
- Grünstreifen nach Norden auf Privatgrund zum Schutz der bestehenden Vegetation entlang der Kreuzgasse
- Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Feldgehölzen
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf Privatgrund
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien / Beläge im Bereich der öffentlichen Parkplätze.

3. Erschließung

Am Erschließungskonzept erfolgt keine Änderung:

Die Verkehrserschließung des geplanten Wohnbaugebietes erfolgt von der Hauptstraße aus. Zur Kreuzgasse hin soll eine zweite Ein/Ausfahrt erstellt werden, um bei Notfällen das Baugebiet sicher erreichen zu können.

Alle Sparten sind verlegt.