

# Gemeinde Walkertshofen

---

## 1. Änderung

### Bebauungsplan Nr. 13 mit integrierter Grünordnung

### Wohnbaugebiet „Röstergraben“

Verfahren nach § 13 BauGB

## SATZUNG

Fassung vom 28. Juli 2020

---

Verfasser:  
Ingenieurbüro Vogg  
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

## Inhaltsverzeichnis

Präambel .....	3
<u>Allgemeines</u> .....	3
<u>Textliche Festsetzungen</u> .....	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung.....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
§ 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	7
§ 4 Flächen für Stellplätze und Garagen .....	8
§ 5 Bauliche Gestaltung.....	9
§ 6 Geländeänderungen .....	10
§ 7 Versorgungsanlagen / Leitungen.....	11
§ 8 Grünordnung .....	11
§ 9 Niederschlagswasser, Schmutzwasser .....	15
§ 10 Immissionsschutz .....	16
§ 11 Ordnungswidrigkeiten .....	16
§ 12 In-Kraft-Treten .....	16
Textliche Hinweise .....	17
Verfahrensvermerke.....	19

## **Präambel**

Nach § 2, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Bayerische Bauordnung erlässt die Gemeinde Walkertshofen folgende

# **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13**

mit integrierter Grünordnung

## **Wohnbaugebiet „Röstergraben“**

als Satzung.

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 Wohnbaugebiet „Röstergraben“ gilt der vom Ingenieurbüro VOGG, Großaitingen ausgearbeitete Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung vom 28.07.2020, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

## **Allgemeines**

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen des Textteils Gültigkeit. Die Festsetzungen durch Planzeichen sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung besteht aus:

- Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 28.07.2020
- Textliche Festsetzungen (Satzung) vom 28.07.2020

Beigefügt ist die

- Begründung in der Fassung vom 28.07.2020

## **Textliche Festsetzungen**

Änderungs- oder Ergänzungsfestsetzungen sind *rot kursiv* gekennzeichnet.

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Die in der Planzeichnung mit WA1, WA2 und WA3 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

#### **1.2 Zulässig im WA1, WA2 und WA3 sind**

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### **1.3 Nicht zulässig im WA1, WA2 und WA3 sind**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### **1.4 Sondergebiet Versorgung § 9 Abs. 12 BauGB**

Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sondergebiet Versorgung entsprechend § 9 Abs. 12 BauGB festgesetzt. Die Fläche dient zur Errichtung eines Heizhauses für die geplante Nahwärmeversorgung im Wohngebiet.

## § 2 Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Zulässige Grundfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundfläche eine geringere Nutzung ergibt. Eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ (§19 BauNVO) beträgt in allen Baufeldern (WA1, WA2, WA3) maximal 0,30. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile im Sinne des Art.6 Abs.8 BayBO und Wintergärten sind bis zu einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> zugelassen. Überschreitungen sind ferner zulässig durch die in § 19 Abs.4 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,5.

### 2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Baufeld WA1	Einzelhäuser Höchstmaß: II oder II (E + D)
Baufeld WA2	Einzelhäuser und Doppelhäuser Höchstmaß: II oder II (E + D)
Baufeld WA3	Einzelhäuser auch als Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser Höchstmaß: II oder II (E + D)

In allen Baufeldern ist das Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig.

Erläuterung Vollgeschosse

II (E + D)	Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO) als Höchstmaß, wobei das zweite Geschoss im Dachgeschoss liegen muss.
II	Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO) als Höchstmaß

### **2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Folgende im WA1 und WA2 festgesetzten Werte für die Höhe baulicher Anlagen – Außenwandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH) – sind als Höchstgrenze zulässig.

WH max. 4,50 / 6,50 m

GH max. 9,00 m (EH + DH) / 11,0 m (MFH)

Für Gebäude mit Festsetzung II (E+D) werden 4,50 m als höchstzulässige Wandhöhe (WH) festgesetzt. Für Gebäude mit Festsetzung II werden 6,50 m als höchstzulässige Wandhöhe festgesetzt. Für Gebäude für Mehrfamilienhäuser im WA3 wird eine höchstzulässige Gesamthöhe von 11,0 m festgesetzt, die durch untergeordnete Bauteile auch um bis zu 1,0 m überschritten werden darf.

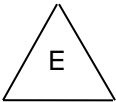
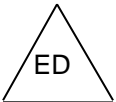

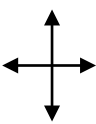
### **2.4 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen**

Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) und die Wandhöhe (WH) ist jeweils die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) der Gebäude. Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Erdgeschosses darf max. 0,40 m über der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen, gemessen an der Mitte der Grundstückszufahrt.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

### § 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.3. PlanzV).
- 3.2  nur Einzelhäuser zulässig (§22 BauNVO)
- 3.3  Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 BauNVO).
- 3.4  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanzV, siehe Planzeichnung). Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig. Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen.
- 3.5 Abstandsflächen Es gelten in jedem Fall (auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO).
- 3.6  Hauptfirstrichtung wahlweise für das Dach des Hauptgebäudes, jedoch nur über die längere Seite des Hauses zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- 3.7 Zahl d. Wohnungen WA1 und WA2: Je Einzelhaus dürfen max. zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit errichtet werden (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB). Kellergeschosswohnungen sind nicht zugelassen.  
WA3: je Einzelhaus dürfen entweder max. 1 Wohneinheit für ein Einfamilienhaus oder mind. 4 bis max. 6 Wohneinheiten für ein Mehrfamilienhaus, je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit errichtet werden (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB). Kellergeschosswohnungen sind nicht zugelassen.
- 3.8 Baugrundstücke Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird für Einzelhäuser auf 540 m<sup>2</sup> (für Doppelhaushälften auf 345 m<sup>2</sup>) festgelegt (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB).

## § 4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen für Garagen gelten gleichermaßen für Carports.

- 4.1 Aufstellfläche Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mind. 6,00 m einzuhalten, diese darf nicht eingefriedet werden. Die Grundstückszufahrten sind bei den Eckgrundstücken nur an den seitlichen (Nachbar-) Grundstücksgrenzen zulässig. Die Aufstellfläche vor Garagen zählt nicht als Stellplatz.
- 4.2 Zahl der Stellplätze WA1 und WA2: Es sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.  
WA3: Beträgt die Anzahl der Wohneinheiten mehr als 3 pro Wohngebäude sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu errichten. Es wird gegebenenfalls auf die nächste ganze Zahl aufgerundet (z.B. 5 WE x 1,5 St.PI = 7,5 St.PI -> 8 St.PI.)  
Die Mindestgröße je Stellplatz beträgt 2,30 x 5,00m. Die Stellplätze sind im Bauantrag darzustellen.
- 4.3 Dächer Garagen sind bezüglich Dachform und verwendeter Materialien wie die Wohngebäude auszuführen. Die Dachneigung muß zwischen dem im Punkt 5.1 genannten Mindestmaß und der Neigung des Hauptgebäudes liegen. Bei Satteldächern genügt als Mindestmaß 15°. Falls das Dach des Wohngebäudes mit einem Walmdach (WD) ausgeführt wird, kann das Garagengebäude auch mit einem Satteldach (SD) ausgeführt werden. Dachaufbauten auf Garagen sind unzulässig. Garagen mit Flachdach sind zulässig, falls sie extensiv begrünt werden.
- 4.4 Grenzgaragen Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten (Dachform, Dachneigung).
- 4.5 Bodenversiegelung Der Oberflächenbelag der Stellplätze und Zufahrten muss wasserdurchlässig sein (Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrüntem Fugen, Schotter-Rasen, Drain Pflaster etc.). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden.



## § 5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Dachform, Dachneigung (Dach des Hauptgebäudes)
- |      |   |
|------|---|
| SD 1 | Dachform Satteldach (mit beidseitig gleicher Neigung), Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO) als Höchstmaß, wobei das zweite Geschoss im Dachgeschoss liegen muss, II (E+D), Dachneigung 32° bis 45° (Mindest- und Höchstmaß). Ebenso Krüppelwalmdach zulässig. |
| SD 2 | Dachform Satteldach (mit beidseitig gleicher Neigung) Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO) als Höchstmaß, (II) Dachneigung 15° bis 25° (Mindest- und Höchstmaß). Ebenso Krüppelwalmdach zulässig.  |
| WD   | Dachform Walmdach Dachneigung 15° bis 30° (Mindest- und Höchstmaß)  |
| ZD   | Dachform Zeltdach Dachneigung 15° bis 30° (Mindest- und Höchstmaß)  |

Pultdächer und Flachdächer sind unzulässig

- 5.2 Wiederkehre            Wiederkehre (Nebengiebel) sind zulässig bei gleicher Traufhöhe wie das Hauptdach. Die Firsthöhe muß mind. 0,50 m unter dem Haupt-First liegen.
- 5.3 Bedachung            Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachplatten in Rot-, Braun- oder Grautönen sowie Schwarz zulässig. Die Dachdeckung ist in einem Farbbereich einheitlich zu gestalten. Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind neben dem Material des Hauptdaches auch Glas und Metall zulässig.
- 5.4 Dacheinschnitte und Dachaufbauten
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind nur auf Hauptgebäuden gemäß Pkt. 3.2 ab 32° Dachneigung zulässig. Sie sind insgesamt nur bis zur Hälfte der Dachlänge zulässig. Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind einzeln bis zu einer Breite von 2,00m zulässig. Der Abstand zum Ortgang sowie untereinander muss mind. 1,25m betragen. Zwerchgiebel (die Traufe unterbrechend) dürfen eine Breite von 5,00m nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muss mind. 1,50m betragen. Der First von Dachaufbauten muss mind. 0,50m unter dem Hauptfirst angeordnet werden. Die

Dachaufbauten sind als Giebelgauben (stehende Gaube) oder als Schleppgauben auszuführen. Die Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptdach anzugleichen. Hinweis: Bei der Bedachung von Schleppgauben kann u.U. die Regeldachneigung für Ziegelerdeckung unterschritten werden. Dies ist vom Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen.

- 5.5 Einfriedungen Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als senkrechte Holzlatten- oder Metallzäune mit einer max. Höhe von 1,00m über OK-Straße auszubilden. Es ist keine Einfriedung vorgeschrieben. Zwischen den einzelnen Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,00m zulässig. Sockelmauern sind unzulässig. Laubgehölzhecken sind zulässig (siehe Pflanzliste).
- 5.6 Fassadengestaltung Die Fassaden der Gebäude sind mit verputzter Oberfläche und/oder Holzverschalung auszuführen. Sichtbetonoberflächen sind zulässig. Nicht zulässig sind Textilverkleidungen.
- 5.7 Doppelhäuser Doppelhäuser sind bezüglich Gebäudebreite, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Die Fassadengestaltung ist aufeinander abzustimmen, d.h. in der Auswahl der Verkleidung (Putz, Holz usw.) einheitlich zu gestalten.

## § 6 Geländeänderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen über die Angleichung des Urgeländes an das Niveau der Erschließungsstraße (+- 40 cm) hinaus sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind ausschließlich im WA3 zulässig. Tiefgarage im WA3 ist zulässig. Lichtgräben sind nur an der straßenabgewandten Seite zulässig.

Die Berechnung von Abstandsflächen bemisst sich immer nach dem Urgelände.

## § 7 Versorgungsanlagen / Leitungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

## § 8 Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

### **Eingrünung auf privaten Grundstücken**

Der Grenzabstand von 1 m zu landwirtschaftlichen Flächen ist einzuhalten.

Die Randeingrünung an der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich auf den Privatgrundstücken. Innerhalb des 5,0 m breiten Streifens für die Randeingrünung ist ein mittiger Erdwall mit einer Höhe von 50 cm zu errichten. Im Bereich der Randeingrünung ist eine 2-3 – reihige Strauchreihe zu pflanzen. Die Eingrünung ist durchgehend ohne Lücke herzustellen.

- Pflanzengröße: Sträucher mind. 2xv, 100 – 150 cm
- es ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden, der Nachweis ist zu erbringen

### **Pflanzenliste für Strauchpflanzungen:**

Alle festgesetzten Gehölze sind laut Vorratsliste autochthoner Pflanzen des Wuchsgebietes 9 derzeit lieferbar.

Sträucher:	Cornus sanguinea,	- Roter Hartriegel
	Corylus avellana,	- Gewöhnliche Hasel
	Cornus mas	- Kornelkirsche
	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	- Gew. Liguster
	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
	Prunus spinosa	- Schlehe
	Rosa canina	- Hundsrose
	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

### **Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich (ohne Planeintrag)**

Die Arten sind zwingend vorgeschrieben. Es ist autochthone zertifizierte Baumschulware zu

pflanzen, soweit lieferbar. Der Nachweis ist zu erbringen.

Tc	Tilia cordata, Winter-Linde Hst, 3xv, mDb, StU 20-25 cm
----	--

### **Baumpflanzungen als Straßenbegleitgrün im Baugebiet (ohne Planeintrag)**

Pa	Prunus aviom, Vogel- Kirsche Hst, 3xv, mDb, StU 18-20 cm
----	---

### **Baumpflanzungen im privaten Bereich**

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste zu pflanzen.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus x carnea briotii	rotblühende Kastanie
Aaesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Sandbirke
Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucoparia	Eberesche
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde

Größe: mind. 3xv, mB, StU mind. 16 – 18 cm

Alternativ können je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 2 Obstbäume gepflanzt werden.

Größe: Hochstamm, StU mind. 8-10 cm

### **Heckenpflanzungen**

Für einheitliche Heckenpflanzungen sind Arten der Pflanzenliste vorgeschrieben.

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Buxus sempervirens	Buchs
Taxus baccata	Eiben

Bei gemischten Heckenpflanzungen sind Koniferen und buntlaubige Gehölze untersagt.

Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind unzulässig.

#### **Fertigstellungstermin der Pflanzung**

Der Fertigstellungstermin ist spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung des Gebäudes.

#### **Erhaltung und Pflege der Pflanzung**

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

#### **Pflege der Bäume:**

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 – 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

#### **Pflege der Sträucher:**

- Es dürfen keine chemischen Pflanzenschutzmittel zur Beseitigung von unerwünschtem Aufwuchs angewandt werden.
- Im Abstand von 10 bis 15 Jahren sind die Sträucher abschnittsweise auf den Stock zu setzen oder Einzelbuschweise auszulichten.

#### **Pflege der öffentlichen Grünflächen:**

2 Schnitte im Jahr, der Erste frühestens Ende Mai. Das Mähgut ist abzuräumen.

#### **Vegetationsflächen**

Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Geh- und, Fahrfläche, sowie als Terrasse oder Stellplatz benötigt werden. 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen mit direktem Erdanschluß auszubilden.

#### **Hinweise**

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen ausschließlich die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

Erklärung Abkürzungen:

HSt	Hochstamm
2xv	2x verpflanzt
3xv	3x verpflanzt
mDb	mit Drahtballen
mB	mit Ballen
StU	Stammumfang in cm

## § 9 Niederschlagswasser, Schmutzwasser

Mit Einreichen des Bauantrags oder Antrags auf Nutzungsänderung oder im Genehmigungsfreistellungsverfahren sind Nachweise und Planungen der Niederschlagswasserbehandlung vorzulegen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist – soweit möglich – unter Berücksichtigung und Beachtung der einschlägigen technischen Regelwerke auf dem jeweiligen Grundstück schadlos zu versickern.

Niederschlagswassereinleitungen haben vorrangig über die belebte Bodenzone zu erfolgen, einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) wird nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) zugestimmt.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation ist nur zulässig, falls eine Versickerung nicht oder nicht vollständig und eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von mindestens 4.000 l vorgeschaltet ist. Vom Gesamtvolumen der Zisterne ist mindestens 50 % als Puffer für Niederschlagsereignisse freizuhalten. Eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation ist unzulässig. Das anfallende Regenwasser muß zudem gedrosselt an den gemeindlichen Kanal abgegeben werden. Die Drosselung aus dem Retentionsbereich kann über eine schwimmende Drossleinrichtung, z. B. der Firma Mall-Beton oder über eine druckabhängige Abflussdrosselung aus dem Behälter erfolgen. Beim letztgenannten System wird eine Bohrung definierter Größe in einem speziell geformten Überlaufsiphon platziert. Es wird eine schwimmende Drossel mit einer konstanten Drosselleistung von 1,0 l/s vorgesehen. Die Drosselabflüsse aus den Retentionszisternen werden gemeinsam mit den Notüberläufen der Zisternen in den geplanten Regenwasserkanal des Baugebietes eingeleitet.

Sofern die Einleitungen nicht unter die NWFreiV fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Augsburg prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3 fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Kanal einzuleiten.

## § 10 Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ Stand Februar 2011 hingewiesen.

Die genannten Schalleistungspegel sind ebenfalls bei der Errichtung bzw. dem Betrieb des Heizhauses im Sondergebiet als Obergrenze einzuhalten.

## § 11 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

## § 12 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Walkertshofen, den .....

.....

1. Bürgermeister



## Textliche Hinweise

### 1. Immissionsschutz:

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Westen und Süden unmittelbar benachbarten, landwirtschaftlichen Nutzflächen und der in der näheren Umgebung liegenden landwirtschaftlichen Anwesen entstehen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind und von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen sind.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

### 2. Denkmalschutz:

Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 Abs 1-2 BayDSchG (Denkmalschutzgesetz) der gesetzlichen Anzeigepflicht. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 Grundstückes, sowie der Unternehmer 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 Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

3. Rückstau aus dem Kanalnetz:

Bei der Erstellung der Hausanschlußkanäle / Grundstücksentwässerung mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation sind – insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen – die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

4. Grundwasser:

Grundwasserflurabstände sind nicht bekannt. Es können durch Grund- und Schichtenwasser besondere Anforderungen an die Statik und die Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) und auf Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel hervorgerufen werden. Dies ist von den Grundstückseigentümern bzw. Bauwerbern eigenverantwortlich zu beachten. Die Ausübung einer Bauwasserhaltung (Schichten-/Stauwasser usw.) bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

5. Wild abfließendes Oberflächenwasser aus Außenbereichen:

Das Plangebiet ist insgesamt von Nord-West nach Süd-Ost geneigt. Die im Westen angrenzenden Außenbereichsflächen entwässern zum Teil in Richtung des Plangebietes. Zur Vermeidung von Schäden durch eventuell auftretendes wild abfließendes Oberflächenwasser ist der 50 cm hohe Wall im Bereich der Randeingrünung im Westen des Plangebietes vorgesehen. Gewöhnlich erfolgt die Entwässerung über den Röstergraben südlich des Plangebietes. Der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser darf jedoch nicht zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder in anderer Weise verändert werden. Die Gemeinde Walkertshofen wird die örtliche Situation genau prüfen und gegebenenfalls noch Nachbesserungen durchführen.

6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Nordwesten an eine Feldhecke, die als Flachlandbiotop erfasst ist. Bauvorhaben, die an dieses Biotop angrenzen, sind entsprechend mit der UNB im LRA Augsburg abzustimmen. Der Durchstich der künftigen Erschließungsstraße ist so begrenzt als möglich zu gestalten. Dabei sind vor allem artenschutzrechtliche Belange zu beachten.

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Walkertshofen hat in der Sitzung vom 28.07.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Röstergraben“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XXX ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Röstergraben“ in der Fassung vom 28.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XXX bis XXX öffentlich ausgelegt.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Röstergraben“ in der Fassung vom 28.07.2020 hat in der Zeit vom XXX bis XXX stattgefunden.
4. Der Gemeinderat Walkertshofen hat mit Beschluss vom XXX der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Röstergraben“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.07.2020 als Satzung beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss zur der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Röstergraben“ wurde am XXX gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Walkertshofen, .....

.....  
(Siegel) 1. Bürgermeister