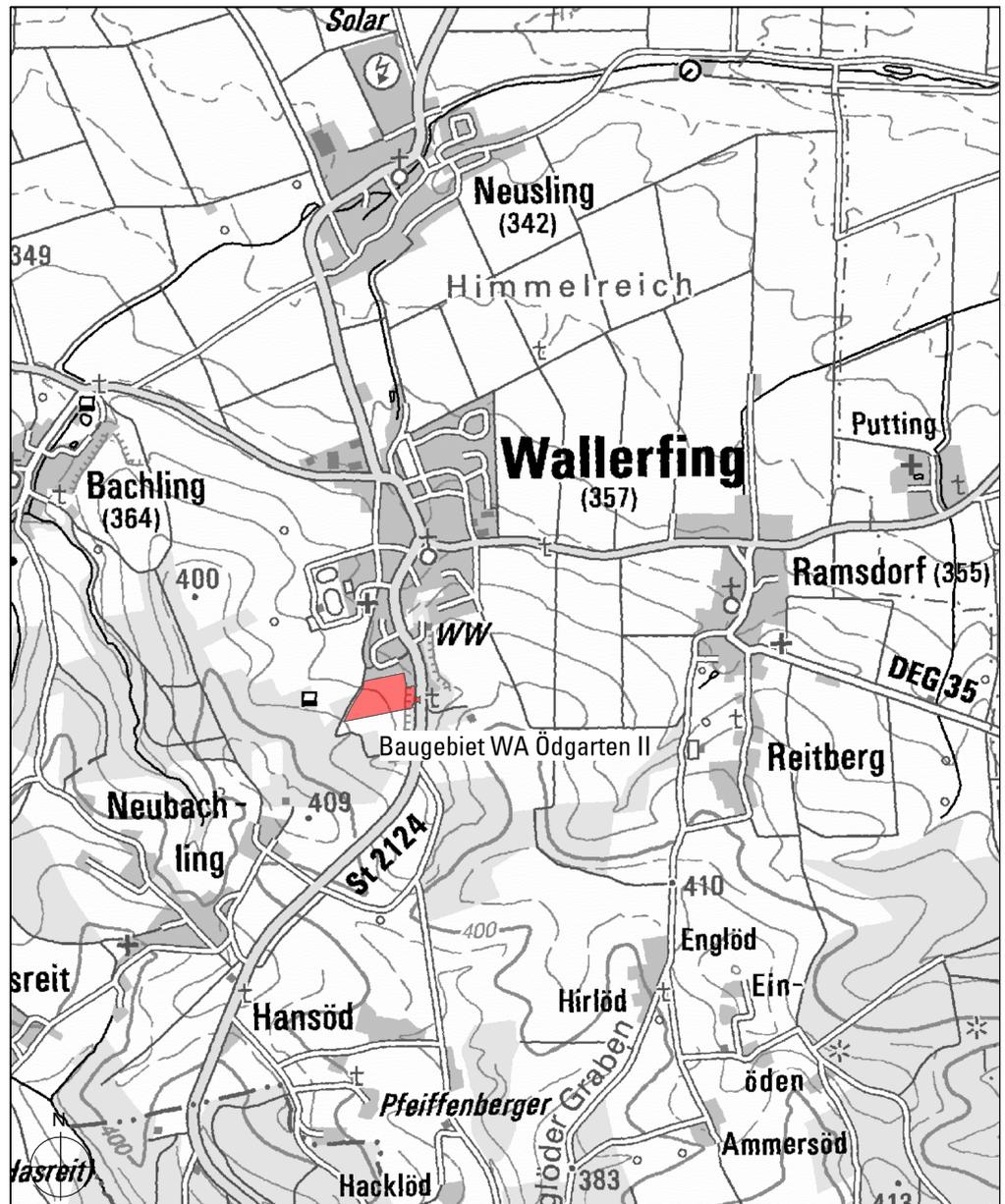


# Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Ödgarten II" nach § 13b BauGB

GEMEINDE WALLERFING  
LKRS. DEGGENDORF  
NIEDERBAYERN

SATZUNGSFASSUNG VOM 27.02.2020  
ENTWURF VOM 18.12.2019

ÜBERSICHT  
M 1:10.000



PLANINHALT

Satzungsfassung

PLANUNG

PROJ.-NR.	435
PLAN.-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	27.02.2020

**SEIDL & ORTNER**

ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

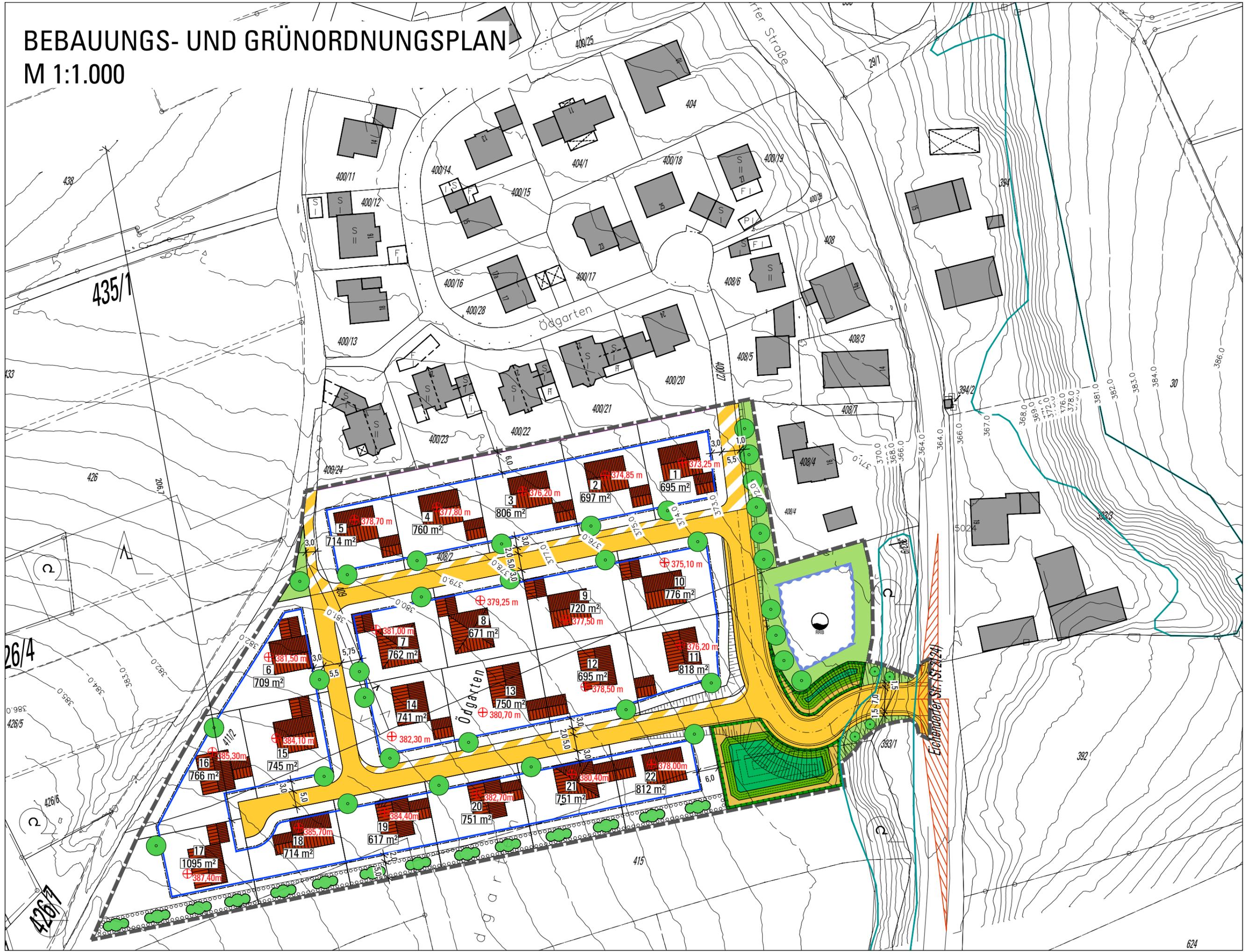
VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN

JOCHEN SEIDL ARCHITEKT  
TELEFON 09932.9099753  
MAIL jseidl@soplus.de

ANDREAS ORTNER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
TELEFON 09932.9099752  
MAIL aortner@soplus.de

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1:1.000



# FESTSETZUNGEN

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## 2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
Nicht zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsbewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

- 2.2 Grundflächenzahl GRZ  
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,35 festgesetzt.

- 2.3 Geschoßflächenzahl GFZ  
Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 0,70 festgesetzt.

- 2.4 Wandhöhen / Höhe Fußboden EG  
Die maximal zulässige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt 6,70 m.

Höhenbezugspunkt eines Baugrundstücks ist das geplante Gelände. Hierbei sind die Festsetzungen unter Ziffer 8.3 und 8.4 zwingend zu beachten.

Wandhöhe ist das Höhenmaß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut.

Die maximale Wandhöhe bei Garagen und Nebengebäuden beträgt 3,0 m. Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO dürfen Garagen einschließlich deren Nebenräume hangabwärts anstatt einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m eine mittlere Wandhöhe von 3,80 m aufweisen. Für freistehende Gartengerätehäuschen in Grenznähe gilt dies nicht.

Zu jedem Bauantrag - auch im Freistellungsverfahren - ist das vorhandene und geplante Gelände in Grundriss, Schnitt und Ansichten mit Angabe der Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche darzustellen um die Einhaltung der zulässigen Wandhöhen nachzuweisen. Zudem ist für die jeweilige Parzelle die max. zulässige Geländehöhe gemäß Ziffer 8.4 in den Bauvorlagen anzugeben.

## 3. DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten, zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten. Zulässig bei zwei Wohneinheiten ist nur eine horizontale Trennung der Wohneinheiten bei einem gemeinsamen Haupteingang und gemeinsamer Nutzung der Haustechnik.

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO 2013.

- 3.2  Baugrenze

- 3.3 Außerhalb der Baugrenzen gemäß Art. 57 BayBO sind untergeordnete und verfahrensfreie Nebenanlagen in Form von z.B. Gartenhäuschen oder Holzlegen bis zu einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von 3,0 m zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung.

## 4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mehrzweckstreifen für Parken, Ausweichen, Trassen, Fuß- und Radweg)

 Sichtdreiecke: Die erforderlichen Sichtdreiecke bei den Einmündungen in die öffentliche Straße und bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straße ragen.

## 5. GEBÄUDE / GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE / ANBAUTEN

### 5.1 Dachform

Sattel-, Walm-, Zelt- sowie Pult- und Flachdächer;

### 5.2 Dachneigung

Sattel-, Walm- und Zelt Dach: 18° bis 38°, max. 23° bei zwei Vollgeschossen, es sind nur symmetrische Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit durchgehender Firstlinie zulässig

Pultdach: 7° bis 12° ; gegeneinander geneigte Pultdächer 7° bis 21° (die breitere Dachhälfte wird auf max. 2/3 der Gesamtbreite des Daches begrenzt)

### 5.3 Dachdeckung

Zulässig sind kleinformatische Deckungen in gedeckten matten Rot-, Braun- und Grautönen. Bei Pultdächern sind auch nichtspiegelnde Blechdeckungen (Stehfalzdeckung) und Dachbegrünung zulässig.

5.4 Dachgauben sind auf Dächern mit mindestens 32° Dachneigung zulässig. Sie dürfen eine Außenbreite von bis zu 1,5 m haben und müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 2,0 m aufweisen. Zu anderen Gauben muss ein Abstand von 2,5 m eingehalten werden. Die Oberkante von Gauben muss mindestens 0,5 m unterhalb des Dachfirstes liegen. Bei Hauslängen < 14 m sind je Dachfläche 2 Gauben und bei Hauslängen > 14 m sind je Dachfläche 3 Gauben zulässig. Anstelle der einzelnen Dachgauben ist eine Ausbildung eines Zwerchgiebels mit einer max. Breite von 4 m auf der jeweiligen Dachseite zulässig.

### 5.5 Solar- und Photovoltaikanlagen

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung des Daches auf der Dachfläche. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind nur auf Flachdächern zulässig. Deren Oberkante darf max. 1,5 m über die zulässige Gebäudehöhe ragen. Die äußere Kante der Anlage muss mindestens im Abstand von 0,5 m von der Außenkante der Attika errichtet werden. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

## 6. STELLPLATZBEDARF / GARAGENVORPLATZ

Pro Wohneinheit sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Dezimalzahlen sind aufzurunden. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Vorplatz von mind. 5,0 m Tiefe bis zur Straßenkante gerechnet vorzusehen. Der Garagenvorplatz gilt nicht als Stellplatz.

## 7. LAGE DER GARAGEN

Garagen und Nebengebäude dürfen nicht weiter als 6 m in das Grundstück (bezogen auf die Vorderwand) gebaut werden, sofern die Baulinie nichts anderes vorgibt. Bei den Parzellen 15 bis 18 dürfen die Garagen und Nebengebäude einen Abstand von bis zu 9 m zur Grundstücksgrenze (bezogen auf die Vorderwand) aufweisen.

## 8. GESTALTUNG

8.1 Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen).

### 8.2 Einfriedungen

Es dürfen Holz- und Metallzäune an den Verkehrsflächen mit einer Höhe von max. 1,00 m (Sichtdreiecke sind zu beachten) errichtet werden. Zu den Nachbarparzellen sind in Verbindung mit begleitender Bepflanzung auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Sockel sind bis zu einer Höhe von 15 cm erlaubt.

Aufgrund der Hanglage sind Zaunsockel bis 15 cm zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand der Zäune von 0,50 m einzuhalten.

8.3 Auf den Baugrundstücken sind Abgrabungen, Aufschüttungen sowie im Übergangsbereich zur Erschließungsstraße allgemein bis zur festgesetzten Geländehöhe gemäß Ziffer 8.4 zulässig. Geländemodellierungen sind jedoch als flache Böschungen mit Neigungen von mind. 1:2,5 zur Angleichung an das natürliche Gelände gestattet. Steilere Böschungsneigungen sind unzulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m gestattet. Die Regelungen für Stützmauern gelten auch für sonstige bauliche Anlagen zur Böschungssicherung. Pflanzringe jeder Art sind zur Böschungssicherung nicht erlaubt.

8.4  377,50 m max. zulässige Geländehöhe (+/- 10 cm) einer Parzelle bei Abgrabungen / Auffüllungen

- 8.5 Es wird empfohlen, dass der fertige Fußboden EG mindestens 30 cm über der festgesetzten Geländehöhe der einzelnen Parzelle liegt.
- 8.6 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG zu stellen.

## 9. BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGS- / SCHMUTZWASSERS

- 9.1 Es wird empfohlen, das Oberflächen- und Dachwasser zur Wiederverwendung in mind. 3 m<sup>3</sup> großen Zisternen zu sammeln. Die Zisternen können über einen Notüberlauf dem Regenrückhaltebecken zugeleitet werden.

Die gemeindliche Wasser- und Abwassersatzung ist zu beachten.

- 9.2 Häusliches Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Abwasserkanal einzuleiten.

## 10. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- 10.1 Ausgleichsflächen für die Erschließungsstraße (vgl. Bescheid des Landratsamtes Deggendorf vom 22.01.2020, Aktenzeichen 41-1737.4.3/4 ob)



Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



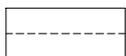
Neuanlage eines Krautsaums



Neuanlage eines zweireihigen Strauchmantels (B112), Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m, Mindestpflanzqualität = vStr., 60 - 80 cm, Wuchsgebiet = 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB



Neuanlage eines Feldgehölzes (B212), Pflanzabstand 4,0 m x 4,0 m, Mindestpflanzqualität = HSt., 3xv, StU 12-14 cm, Wuchsgebiet = 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB



Pflanzreihen

### 10.1 Öffentliche Grünflächen



Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden und entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen.

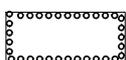
Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind auf den öffentlichen Grünflächen Bäume der I. Ordnung oder II. Ordnung und Sträucher gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes artgleich zu ersetzen. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten zu pflanzender Bäume kann geringfügig, falls technisch und aufgrund der Erschließung der einzelnen Parzellen erforderlich, abgewichen werden. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können jedoch hierdurch nicht entfallen.

### 10.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen.

Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind pro angefangenen 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen.

### 10.3 Ortrandbereich



Die Parzellen am Südrand des Baugebietes stellen entlang den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft eine 5 m breite Pflanzfläche zur Verfügung. Die Grundstücksgrenzen sind hier mit freiwachsenden zweireihigen Hecken auf mind. 70 % der Grundstücksgrenze zu bepflanzen. Die Hecken müssen mindestens zu 100 % aus heimischen Wildsträuchern der nachfolgenden Artenliste bestehen.

#### 10.4 Autochthones Pflanzmaterial / Saatgut

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen / Ausgleichsfläche ist die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial / Saatgut zwingend erforderlich. Auf den privaten Grünflächen wird die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial / Saatgut empfohlen. Das autochthone Pflanzmaterial muss dem Herkunftsgebiet 9 "Tertiärhügelland, Schotterplatten und schwäbisch-bayerische Jungmoränenlandschaft" entsprechen. Das autochthone Saatgut muss der Herkunftsregion "Hu Unterbayerisches Hügelland" entsprechen.

#### 10.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen



Baum zu pflanzen, im Bereich der Ausgleichsfläche = Obstbäume



Sträucher zu pflanzen

#### 10.6 Artenliste der zu pflanzenden Gehölze auf den privaten / öffentlichen Grünflächen

##### Bäume I. Wuchsordnung (Höhe 20 - 40 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU ab 14-16 cm, Eichen mit Ballen

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

##### Bäume II. Wuchsordnung (Höhe 12/15 - 20 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 16-18 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Alle heimische Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme / Hochstämme

##### Sträucher freiwachsende Hecken

Mindestpflanzqualität: vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Schwarze Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuz-Dorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

##### Sträucher geschnittene Hecken

Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv. mit oder ohne Ballen, 80-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

#### 10.7 Nicht zulässige Gehölze

Nicht standortgerechte, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen, auffällige Laub- und Nadelfärbungen, sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thujen, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.

#### 10.8 Grenzabstände

Für Bäume sind mindestens 4,00 m Grenzabstand einzuhalten, für Gehölze über 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m und für Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m. Auf die gesetzlichen Grenzabstände wird hingewiesen.

## 11. BAUANTRÄGE / GENEHMIGUNGSFREISTELLUNGSVERFAHREN

Zu jedem Bauantrag / Genehmigungsfreistellungsverfahren sind bei jeder Ansicht und in jedem Schnitt der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes darzustellen. Ebenso darzustellen sind die Geländeanschlüsse an die Nachbargrundstücke und Straße sowie der Höhenbezug des Erdgeschosses (fertiger Fußboden) zur Straße.

Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung und zur Geländegestaltung sind über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan oder im Eingabeplan nachzuweisen.

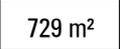
## 12. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Flächen für Regenrückhaltung

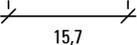
## 13. SONSTIGE PLANZEICHEN

13.1  Vorgeschlagene Parzellen-Nr.

13.2  Parzellengröße in m<sup>2</sup>

13.3  Vorgeschlagener Standort für Hauptgebäude

13.4  Vorgeschlagener Standort für Garagen / Carports / Nebengebäude

13.5  Maßangaben in Meter

13.6  Biotopkartierte Fläche gem. bayerischer Biotopkartierung

## HINWEISE

### 1. BODENDENKMÄLER

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG zu stellen.

Bei im Zuge von Bauarbeiten zu Tage tretenden Funden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde ist umgehend zu verständigen.

### 2. BODENSCHUTZ

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist auf die Grundsätze des Bodenschutzes zu achten. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden zu schützen und zu pflegen, so dass er wiederverwendungsfähig bleibt.

Das bedeutet:

- getrennte Lagerung des belebten Oberbodens in niedrigen Mieten in einer Höhe von max. 2,50 m und Begrünung mit Leguminosensaat.
- Wiedereinbau im Bereich des Privatgartens durch Aufbringung einer mindestens 0,40 m dicken Schicht.
- Weitgehender Massenausgleich durch Wiedereinbau eines Teils der Aushubmasse, wobei die Festsetzungen bzgl. der Geländehöhen und die Anpassung an das Urgelände zu beachten ist.

### 3. LANDWIRTSCHAFT / ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Künftige Anwohner werden darauf hingewiesen, dass sich das Baugebiet im näheren Umgriff zu landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet und somit die ortsüblichen Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung hinzunehmen sind. Diese Emissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, ja nach Saison und Witterung.

#### 4. WASSERGEFÄHRDENE STOFFE

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) wird auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Bundesanlagenverordnung - AwSV) hingewiesen.

#### 5. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Bei der Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung beseitigung: (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Für eine breitflächige Versickerung wird auf den jeweiligen Bauparzellen eine Fläche von ca. 15 % der zu entwässernden Fläche benötigt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist.

Wird bei den Versickerungsanlagen die bindige Deckschicht über dem Grundwasser wesentlich geschwächt oder durchstoßen oder wird eine sonstige Verbindung zum Kiesuntergrund geschaffen, so ist die Einleitung nicht mehr erlaubnisfrei sondern bedarf eines Wasserrechtsverfahrens, auch wenn die Anfallfläche für das Niederschlagswasser unter 1.000 m<sup>2</sup> liegt.

Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

Grundsätzlich gilt:

- Das Niederschlagswasser muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink mit einer Fläche über 50 m<sup>2</sup> sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht erlaubt. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.

#### 6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR STARKREGENEREIGNISSEN UND STURZFLUTEN

- Es wird empfohlen, Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten sowie außenliegenden Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche zu planen.
- Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

#### 7. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Das Hydrantennetz ist nach den Vorschriften des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach den Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

#### 8. TELEKOMMUNIKATION

In allen Straßen bzw. Gehwegen / Multifunktionsstreifen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikation vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

#### 9. KABELHAUSANSCHLÜSSE

Für die Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

## EINBEZIEHEN VON AUSSENBEREICHSLÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, wenn die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB "WA Ödgarten II" hat überbaubare Grundstücksflächen in einem Umfang von rund 11.483 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Bei einer festgesetzten GRZ von 0,35 beträgt die max. mit Hauptgebäuden überbaute Fläche = 4.019 m<sup>2</sup> und somit weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind somit erfüllt.

Die geplante Bebauung grenzt direkt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinde Wallerfing hat in der Sitzung vom 18.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2020 bis 19.02.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.12.2019 wurde vom 17.01.2020 bis 19.02.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Wallerfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.02.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.02.2020 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Wallerfing, den ..... Thomas Brunner (1.Bürgermeister) (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wallerfing, den ..... Thomas Brunner (1.Bürgermeister) (Siegel)

7. Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen in der Fassung vom ..... sowie die Begründung (Geheft v. .... , Seite 1 bis ....) sind Bestandteil der Satzung.

Wallerfing, den ..... Thomas Brunner (1. Bürgermeister) (Siegel)