



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Kindergarten
- 0,3** Grundflächenzahl
- 0,3** Geschossflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse - eingeschossig
- b** Besondere Bauweise (siehe Textziffer A 1 a)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Straßenverkehrsgrün)

B Hinweise

- Grundstücksgrenze bestehend
- Gebäude bestehend

Maß der Nutzung		Flurnummer
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
0,3	0,3	320
Bauweise		
Füllschema der Nutzungsschablone		

TEXTTEIL

A Festsetzungen

A 1 Bauweise, Abstandsflächen

- a Es wird eine besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt die der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO entspricht mit der Besonderheit, dass die Länge der Hausformen bis zu 66 m betragen darf.
- b Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayer. Bauordnung (Art. 6 BayBO).

A 2 Schallschutz

- a Aus Gründen des Schallimmissionschutzes wird festgesetzt, dass innerhalb zu errichtender Gebäude die zu schützenden Aufenthaltsräume, insbesondere die der Kinder, auf der von der Bahnlinie abgewandten Seite anzuordnen bzw. geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen sind, dass der erforderliche Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gewährleistet wird.

- b Aufenthaltsbereiche der Kinder im Freien sind grundsätzlich auf solchen Flächen einzurichten, auf denen tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) nicht überschritten werden. Dies ist gemäß dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Wölfel, Höchberg, vom 15.03.2017 (siehe Anlage 1 der Begründung) im Schallschatten der Gebäude möglich. Sollen Aufenthaltsbereiche der Kinder im Freien auch auf anderen Grundstücksflächen eingerichtet werden, sind dort durch aktive Schallschutzmaßnahmen entsprechende Verhältnisse zu schaffen.

A 3 Aufschüttungen

- a Aufschüttungen als eigenständige bauliche Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB in Form von Sicht abschirmenden Geländemodellierungen oder Schutzwällen sind auf den Flächen zwischen den zu errichtenden Gebäuden und der bahnseitigen Grundstücksgrenze allgemein zulässig.

B Hinweise

B 1 Oberflächenwasserabfluss

- a Unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, sollte auf den Baugrundstücken z. B. in Zisternen zwischen gespeichert und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, WC-Spülung etc.) verwendet, überschüssiges Wasser, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Zisternen sollten mindestens 2,5 m³ Speichervolumen pro 100 m² angeschlossener versiegelter Fläche aufweisen.

Beim Bau dezentraler Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerungsanlagen) ist das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

- b Verschmutztes Oberflächenwasser ist nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften in die Kanalisation einzuleiten. Durch ölhaltige Stoffe (z.B. von Waschplätzen) verunreinigtes Wasser ist vor Einleitung in die Kanalisation durch einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu führen.

B 2 Bodendenkmalpflege

- a Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach Art.8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 11.05.2017 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 24.05.2017 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2017 bis 06.07.2017 öffentlich ausgelegt.

Waigolshausen, den 21.12.2017



P. Pich
1. Bürgermeister

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 30.11.2017 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Waigolshausen, den 21.12.2017



P. Pich
1. Bürgermeister

D Der Satzungsbeschluss ist am 21.12.2017 ortsüblich durch Veröffentlichung im gemeindlichen Amtsblatt bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Waigolshausen während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Waigolshausen, den 21.12.2017



P. Pich
1. Bürgermeister

GEMEINDE WAIGOLSHAUSEN

GEMEINDETEIL WAIGOLSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "AM FREIZEITZENTRUM"
M = 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl ortsplanung**, Bergtheinfeld
24. Mai 2017 / 27. Oktober 2017