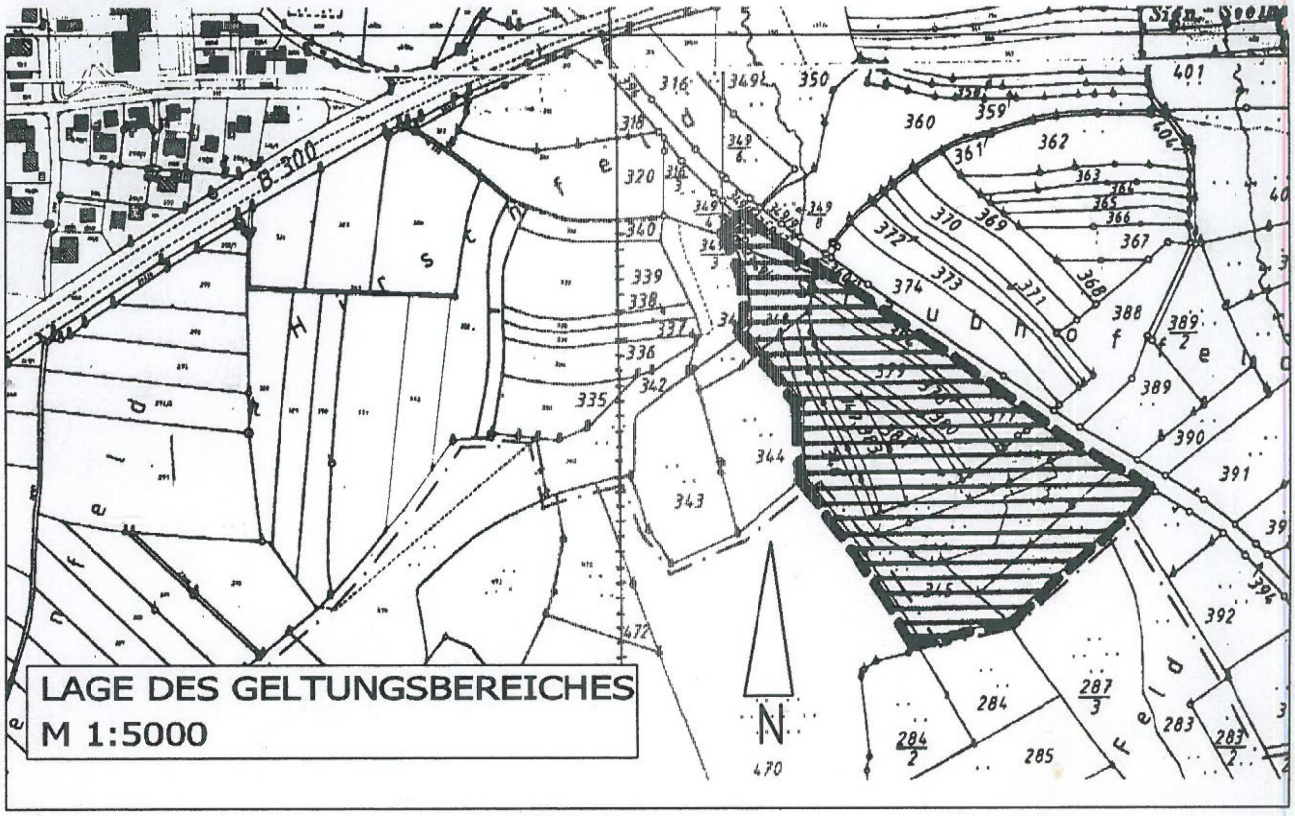
PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET
WAIDHOFEN OST II / ABSCHNITT II

GEMEINDE WAIDHOFEN
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN



LAGE DES GELTUNGSBEREICHES
M 1:5000

ENTWURF M 1:1000

(Rechtskräftige Fassung)

FASSUNG VOM: 30.03.2001
GEÄNDERT AM: 29.05.2001
AM: 28.05.2002
AM: 09.12.2002
AM: 21.01.2003
AM: 09.01.2004
AM: 14.07.2004

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG TRÄGER
DIPL. ING. - STADTPLANER
TEL. 089/2387-42
FAX. 08923871842
E-MAIL: Wolfgang.Traeger@bls-bayern.de

BAY. LANDESSIEDLUNG GMBH
REFERAT RAUMORDNUNG
WIDENMAYERSTRASSE 3
80538 MÜNCHEN
TEL. 089/2387-0
FAX. 089/238799
www.bls-bayern.de

AUSGLEICHSMASSNAHMEN
KERSTIN NEUMAIR
DIPL. ING.
E-MAIL: ecker.ing@t-online.de

PLANUNGSBÜRO ECKER
LANSCHAFTSARCHITEKT
LEHNBACHPLATZ 16
86529 SCHROBENHAUSEN
TEL: 08252-81629
FAX: 08252-4362

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Staubhoffel

Koppenbacher Straße

Schmidbach

WIESENBRÜTERGEBIET

A+E I

A+E II

GE	o
GRZ 0,5	GFZ 1,0
WH 11,0	1-3

GE	o
GRZ 0,5	GFZ 1,0
WH 8,0	4-8

GE	o
GRZ 0,5	GFZ 1,0
WH 8,0	4-8

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

EINLEITUNG

Die Gemeinde Waidhofen erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan "Waidhofen - Ost II/Abschnitt II" als

SATZUNG

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke der Gemarkung Waidhofen mit den Flurnummern:
344 (Teilfläche), 345, 346, 347, 348 (Teilfläche), 349/2, 349/7, 349/9, 360/1, 375/1, 376/1, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 384/1, 388/1 und 394.

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung A (Gewerbegebiet) mit Satzungstext und Begründung sowie der Planzeichnung B (Ersatzflächen).

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (PLANZEICHNUNG A)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRZ 0,5 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze

2.2 GFZ 1,0 — Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze

2.3 WH 8,0 / 11,0 — Wandhöhe max. 8,0 bzw. 11,0 m bezogen auf das natürliche Gelände bis OK Dachkonstruktion an den Traufseiten der Gebäude

3. BAUWEISE

3.1 o — offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 — Baugrenze

3.3 Füllschablone

Art der baulichen Nutzung (GE)	Bauweise o
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl
Wandhöhe WH	Baugrundstück Nr.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

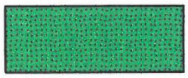
4.1 — Öffentliche Verkehrsfläche

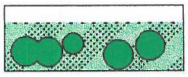
4.2 V — Verkehrs- /Straßenbegleitgrün

4.3 — Straßenbegrenzungslinie

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

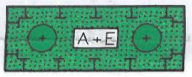
5. GRÜNORDNUNG - GRÜNFLÄCHEN

5.1  Öffentliche Grünflächen

5.2  Ausgleichs- und Ersatzfläche
Private Grünflächen mit Pflanzgebot

5.3 Laubbaum zu pflanzen
Standort auf Grund geplanter Grundstückserschließung veränderbar

5.4 Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen
Standorte veränderbar

5.5 

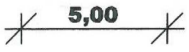
Ausgleichsfläche I/II
Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot
Ziele unter B.7.5

6. WASSERFLÄCHEN

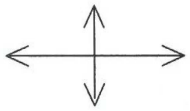
6.1 Offener Wasserlauf (Schmidbach)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

7.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

7.2 

Maßangabe in Meter z. B. 5,0 m

7.3  Firstrichtung wählbar, jedoch immer parallel zu längeren Gebäudeseite und parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße.
Abweichungen bis zu 10° sind möglich.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
Im Gewerbegebiet sind die in Abs.2 Nr.1-4 aufgeführten Nutzungen zulässig.
Die Nutzungen nach Abs.3 Nr.1 sind nur innerhalb der Baugrundstücke Nr.1,4,5,6,7 und 8 zulässig und dort nur in den von der Erschließungsstraße abgewandten rückwärtigen Grundstückstreifen. Die Nutzungen nach Abs.3 Nr.2 und 3 sind unzulässig.
Für die nach Abs.3 Nr.1 festgesetzte Nutzung ist max.1 Wohnung zuzüglich Einliegerwohnung zulässig. Mit dem Betriebswohnungsbau darf erst nach Baubeginn der gewerblichen Bauten begonnen werden.
Nachtarbeitende Betriebe sind nur in den Baugrundstücken Nr. 2 und 3 zulässig.
Dabei ist der im Pkt. B.6 festgesetzte Schallleistungspegel einzuhalten.
Betriebe, die gefährliche Stoffe verarbeiten, sowie abwasserintensive Betriebe sind aufgrund der beschränkten Aufnahmekapazität der Kläranlage nicht zulässig.
Im Bauantrag sind die zu erwartenden Verbrauchs- und Einleitungswerte nachzuweisen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in der Füllschablone festgesetzten Maße zur baulichen Nutzung sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.
Gem. § 19 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorab bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3. BAUWEISE

Im Baugebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt.

4. BAULICHE GESTALTUNG

4.0 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausnahmen für Geländeauffüllungen, max. bis Straßenniveau, sind dann zulässig, wenn das natürliche Gelände tiefer liegt als das angrenzende Straßenniveau. Die Auffüllungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin auszugleichen.

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

4.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Allgemein zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 10°-30° bei Gewerbebauten und zwischen 30°-45° bei Wohngebäuden.
Bei Wohngebäuden sind auch Krüppelwalmdächer zulässig.
Als Dacheindeckung ist eine ziegelrote Pfanneneindeckung für Wohngebäuden und Gewerbebauten zulässig.
Für gewerbliche Bauten ist auch eine dunkle, nicht reflektierende Metalldeckung in den RAL-Farben 8003 und 8004 oder Titan-Zinkblech mit Vorbewitterung (VM-Anthrazink) zulässig.
Zur Belichtung sind Dachflächenfester bis zu einer Größe von 0,80m Breite x 1,40m Höhe oder Lichtbänder im Firstbereich zulässig.
Ausnahmen im Hinblick auf Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Belichtung können zugelassen werden aus konstruktiven Gründen insbesonders bei großen Spannweiten oder wenn sie sich in die beabsichtigte architektonische Gestaltung des Baukörpers einfügen.

4.2 Dachüberstände

Dachüberstände sind zulässig. Vorgezogene Überdachungen untergeordneter Bauteile oder an Rampen und Ladezonen sollen die Form des Hauptgebäudes aufnehmen und in einer leichten Konstruktion ausgeführt werden.

4.3 Wandhöhen

Die Wandhöhen gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberfläche dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

Max. 8,0 m für Gewerbebauten auf den Baugrundstücken Nr. 4 bis 8
Max. 11,0 m für Gewerbebauten auf den Baugrundstücken Nr. 1 bis 3
Max. 6,25 m für Wohngebäude bei zweigeschossiger Bebauung (II)

4.4 Dachgauben

Dachgauben zur Belichtung der Dachräume bzw. von Obergeschossen sind nur bei Wohngebäuden und ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Dachflächenfenster sind zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4.5 Sonnenkollektoren

Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig und bei Anordnung auf den Dächern in die Dachflächen integriert einzubauen.

4.6 Hinweistafeln und Schriftzüge

Das Anbringen von Werbeanlagen ist zulässig; sie müssen sich in Form, Größe und Material in die Maßstäblichkeit des Baukörpers einfügen; unzulässig ist die Verwendung von grellen Farben und Wechsellichtanlagen; an den Wänden angebrachte Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoßbereich sowie im Brüstungsbereich des Obergeschosses zulässig.
Werbeanlagen sind so anzubringen, daß die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

4.7 Außenwände

Für die Außenwände der Wohn- sowie Gewerbe- und Verwaltungsgebäude sind auffallende Verkleidungen, Putzstrukturen, Zierputze sowie glänzend wirkende Materialien sowie grelle und dunkle Fassadenanstriche nicht zulässig.
Die Fassaden von Gewerbe- und Verwaltungsgebäuden sind längstens alle 10 m konstruktiv gestalterisch durch gleichartige Rasterformen zu gliedern.

4.8 Garagen / Stellplätze

Der notwendige Stellplatzbedarf je Betrieb, sowie die Zu- und Umfahrten im Grundstück sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Die Anordnung der Stellplätze ist auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nicht innerhalb der durch Pflanzgebot festgesetzten privaten Grünflächen nach Nr.A.5.2.
Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.9 Leitungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch zu verlegen.
Kabelverteilerschränke sind in bauliche Anlagen oder in Zäune zu integrieren und einzugrünen.

5. EINFRIEDUNGEN

5.1 Baugrundstücke

Zur Einfriedung der Baugrundstücke ist ein sockelloser Maschendrahtzaun zulässig.

5.2 Ortsrandbereiche

Am südwestlichen und südöstlichen Ortsrand sind die Zäune auf der Grenze zwischen privaten Grünflächen mit Pflanzgebot und öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgebot (Ausgleichs- und Ersatzfläche II) und im Norden zwischen Ausgleichs- und Ersatzfläche I und Baugrundstück zu errichten.

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Fa. UTP vom 14.02.1995 sind im Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig deren immissionswirksames flächenhaftes Emmissionsverhalten einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA von 65 dB(A) tagsüber / 50 dB(A) nachts nicht überschreitet.
Der Nachweis zur Einhaltung der Werte ist von den Betrieben, zusammen mit dem Bauantrag, vorzulegen.

7. GRÜNORDNUNG

7.1 Neupflanzungen, private Grundstücksflächen

In den Baugrundstücken sind die verbleibenden nicht überbaubaren Flächen zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten. Der Anteil an Bepflanzung muss davon mindestens 25% betragen, sofern nicht Bepflanzungen direkt festgesetzt sind.
Für die in Belagsflächen befindlichen Bäume sind offene Baumscheiben mit einer Mindestfläche von 10 m² vorzusehen.

Bei der weiteren Parzellierung des Gewerbegebietes sind entlang der entstehenden Grundstücksgrenzen jeweils beidseitig mindestens 2,50 m breite Pflanzstreifen anzulegen, die durchgehend mit Sträuchern und eingestreuten Einzelbäumen zu bepflanzen sind.
Je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche sind drei Großbäume zu pflanzen.

Bei der Ermittlung der Anzahl der Bäume können die zwischen den parzellierten Grundstücken gepflanzten Bäume sowie die Bäume an der Erschließungsstraße nach B.7.4 abgezogen werden.

7.2 Bepflanzung von Stellplätzen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Je angefangene 5 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

7.3 Verkehrsflächen/ ruhender Verkehr, Bodenschutz

Die befestigten Betriebsflächen sind auf die erforderlichen Fahrbereiche für Zufahrt, Kraftfahrzeugstellplätze sowie Arbeits- und Lagerflächen zu beschränken.
Soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist, sind Stellplatzflächen, Parkplätze, Garagenvorplätze oder Lagerstellen aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.b. Pflaster mit Rasenfugen, Schotter, Rasengittersteine).

7.4 Private und öffentliche Grünflächen

Als südwestlicher und südöstlicher Ortsrandabschluß ist in einem durchgehenden Grünstreifen mit einer Breite von 8,0 m eine lockere gruppenhafte Bepflanzung mit einem Baumanteil von max. 20%, anzulegen.
Bei der Bepflanzung sind heimische Stäucher und Bäume gem. Artenliste B.7.7 zu verwenden. Geometrisch wirkende Hecken (sog. Formhecken), sowie schematische Bepflanzungen sind zum Ortsrand hin nicht zulässig.
Entlang der Koppenbacher Str. ist innerhalb der Baugrundstücke ein 3 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, der durchgehend mit Sträuchern und eingestreuten Einzelbäumen zu bepflanzen ist. Der Pflanzstreifen darf für geplante Grundstückserschließungen um max. 20% der Grundstückslänge unterbrochen werden.
Entlang der inneren Erschließungsstraße sind innerhalb der Grundstücke 3 m breite Pflanzstreifen anzulegen und je 15 lfm mit einem Baum gem. Artenliste B.7.7. zu bepflanzen. Die Baumstandorte sind für geplante Grundstückserschließungen veränderbar.

7.5 Ausgleichs- und Ersatzflächen

Mit den Ausgleichs- und Ersatzflächen sollen die Ziele der Landschaftsplanung verwirklicht werden.

Ausgleichsfläche I (öffentliche Grünfläche):

- Anlage und Pflege als extensive Wiese:
  In einer dreijährigen Aushagerungsphase sind die Wiesenflächen 2 - 3mal im Jahr zu mähen (1. Mahd ab 1. Juni). Ab dem vierten Jahr ist nur noch ein Schnitt im Jahr vorzunehmen (Herbst). Das Mähgut ist abzufahren; jegliche Düngung und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und sonstigen Chemikalien sind zu unterlassen.
- Bepflanzung mit 15 ortstypischem Sträuobstbäumen, Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16

Ausgleichsfläche II (öffentliche/private Grünfläche)

- Anlage und Pflege als extensive Feuchtwiese mit Gehölzgruppen:
  In einer dreijährigen Aushagerungsphase sind die Wiesenflächen 2 - 3mal im Jahr zu mähen (1. Mahd ab 1. Juni). Ab dem vierten Jahr ist nur noch ein Schnitt im Jahr vorzunehmen (Herbst).
  Das Mähgut ist abzufahren; jegliche Düngung und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und sonstigen Chemikalien sind zu unterlassen.
  Es sind einzelne Gehölzgruppen gem. Artenliste 7.7 zu pflanzen

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Der sich aus der Planung gemäß naturschutzfachlicher Eingriffsregelung ergebende zusätzliche Ausgleichsbedarf ist durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen auf den Ersatzflächen I-IV, Planzeichnung B zu kompensieren.

Ersatzfläche I (Fl. Nr. 343, 344 und 348 (Teilfläche) der Gemarkung Waidhofen, 12070 m²)

- Abflachen der westlichen Böschung des Schmidbachs in Teilbereichen und Grabenaufweitungen an den weiteren Gräben.
  Auf Höhe des Mittelwasserstandes sind durch Bodenabtrag Flachwasser- bzw. wechselfeuchte Übergangsbereiche zu schaffen.
- Anlage feuchter Mulden
  Auf der Fläche sind zwei Flachmulden auszubilden. Dabei ist jeweils der Kernbereich ca. 30-40 cm einzutiefen. Das abgetragene Erdreich ist aus der Ausgleichsfläche abzufahren. Im Anschluss an den Ausbau ist auf der Fläche eine leguminosenfreie Grünlandmischung einzusäen.
- Extensivierung der Fläche
  In einer dreijährigen Aushagerungsphase sind die Wiesenflächen 2 - 3mal im Jahr zu mähen (1. Mahd ab 1. Juni). Ab dem vierten Jahr Herbstmahd.
- Verzicht auf Walzen, Düngung und Herbizideinsatz

Ersatzfläche II (Fl. Nr. 611 der Gemarkung Waidhofen, 3190 m²)

- Oberbodenabtrag und Gestaltung einer feuchten Flachmulde:
  Dabei ist der Kernbereich ca. 30-40 cm einzutiefen. Das abgetragene Erdreich ist aus der Ausgleichsfläche abzufahren. Im Anschluss an den Ausbau ist auf der Fläche eine leguminosenfreie Grünlandmischung einzusäen.
- Extensivierung der Fläche
  In einer dreijährigen Aushagerungsphase sind die Wiesenflächen 2 - 3mal im Jahr zu mähen (1. Mahd ab 1. Juni). Ab dem vierten Jahr Herbstmahd.
- Verzicht auf Walzen, Düngung und Herbizideinsatz

Ersatzfläche III (Fl. Nr. 565/2 der Gemarkung Diepoltshofen, 3770 m²)

- Oberbodenabtrag und Gestaltung einer feuchten Flachmulde:
  Dabei ist der Kernbereich ca. 30-40 cm einzutiefen. Das abgetragene Erdreich ist aus der Ausgleichsfläche abzufahren. Im Anschluss an den Ausbau ist auf der Fläche eine leguminosenfreie Grünlandmischung einzusäen.
- Extensivierung der Fläche
  In einer dreijährigen Aushagerungsphase sind die Wiesenflächen 2 - 3mal im Jahr zu mähen (1. Mahd ab 1. Juni). Ab dem vierten Jahr Herbstmahd.
- Verzicht auf Walzen, Düngung und Herbizideinsatz

Ersatzfläche IV (Fl. 512/2 der Gemarkung Waidhofen, 2350 m²)

- Oberbodenabtrag, Tümpelneuanlage
  Der Tümpel ist max. 1 m tief mit sehr flach ausgeformten Uferbereichen zu gestalten. Das abgetragene Erdreich ist aus der Fläche abzufahren.
- Mahd
  Die Vegetation ist durch möglichst frühe Mahd kurz zu halten; Sukzession von höherwüchsiger Verlandungsvegetation und Gehölzstrukturen sind abschnittsweise zu entfernen.
- Verzicht auf Walzen, Düngung und Herbizideinsatz

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

7.6 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem jeweiligen Bauantrag ist auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. In den Freiflächengestaltungsplan ist das gesamte Grundstück einzubeziehen.

7.7 Artenliste

Für alle Neupflanzungen sind die Arten aus der folgenden Liste vorzugsweise zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sorten mit Säulen-, Pyramiden- oder Hängeformen sowie Nadelholzhecken sind nicht zulässig. Neu zu pflanzende Hecken sollen aus mindestens sechs der in der Pflanzliste empfohlenen Arten bestehen.

Großkronige Bäume (Auswahl)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur

Mittel- und kleinkronige Bäume (Auswahl)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstbäume (Lokalsorten)	aus der Sortenliste des Kreisfachberaters

Sträucher (Auswahl)

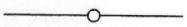
Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60-100

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crategus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreutzdorn	Rhamnus carthartica
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schneeball	Viburnum opulus

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

C. HINWEISE

C1. PLANLICHE HINWEISE (PLANZEICHNUNG A)

1.	Koppenbacher Str.	Straßenbezeichnung
2.	379	Flurstücksnummer, z.B. 379
3.		Bestehende Grundstücksgrenze
4.		Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
5.		Bestehende Böschung
6.		Nummer des Baugrundstückes, z.B. 1
7.		Vorgeschlagene Ein- bzw. Ausfahrt
8.		Wiesenbrütergebiet

C2. TEXTLICHE HINWEISE

1. Private Müllsammelbehälter sind in die baulichen Anlagen zu integrieren. Zur Vermeidung von Rückwärtsfahrten der Müllfahrzeuge sind die Müllbehälter am Tag der Abfuhr in den Bereich der Erschließungsstraße zu stellen.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

2. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.
Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Die Grundstücksentwasserungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
Hausdränagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

3. Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dach- und Grundstücksflächen ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern.
Um die Versickerung trotz hohem Grundwasserstand zu gewährleisten, sind auf den Grundstücken geeignete Sickerbereiche und Regenrückhaltemulden anzulegen und freizuhalten. Die Maßnahmen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen. Die Ableitung von Oberflächenwasser in den Schmidbach ist nicht zulässig.
Oberflächenwasser von Grundstücksflächen, bei dem Gefahr einer mehr als nur geringfügigen Verschmutzung besteht, ist durch eine den Regeln der Abwassertechnik entsprechende Anlage auf dem Grundstück zu reinigen, bevor es versickert wird.
Es dürfen in keinem Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sofern die Errichtung von Betrieben, die wassergefährdende Stoffe lagern, herstellen oder verwenden, vorgesehen ist, ist diese in einem gesonderten Verfahren zu beantragen.

4. Gegen mögliche hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern. Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter / Tanklager und sonstige Anlagen gegen Auftrieb zu sichern.

5. Notwendige Kabelverteilerschränke der EON sind in die Privatgrundstücke vorderseitig bündig mit dem Leistenstein zu stellen.

6. Bodendenkmäler, die bei Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

7. Nach der noch durchzuführenden Energiebedarfsberechnung der EON kann die Errichtung einer Trafostation notwendig werden.
Die Bauwerber haben den Bau dieser Trafostation grundsätzlich auf ihrem Grundstück zu dulden

8. Sofern im Bereich des B-Planes Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, ist dies dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstdt mitzuteilen

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
   (§ 2 Abs. 1 BauGB) — am 29.11.2000

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
   (§ 4 Abs. 1 BauGB) — vom 31.07.2001 bis 03.09.2001

3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
   (§ 3 Abs. 1 BauGB) — vom 31.07.2001 bis 03.09.2001

4. 1. Öffentliche Auslegung
   (§ 3 Abs. 2 BauGB) — vom 06.03.2003 bis 07.04.2003

   2. Öffentliche Auslegung
   (§ 3 Abs. 3 BauGB) — vom 05. OKT. 2004 bis 19. OKT. 2004

5. Satzungsbeschluss
   (§ 10 Abs. 1 BauGB) — am 16. NOV. 2004

Ausfertigung
Waidhofen, den 17. NOV. 2004

Bayern Gemeinde Waidhofen

Lechner, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung
   (§ 10 Abs. 3 BauGB) — am 19. NOV. 2004

Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Waidhofen, den 23. DEZ. 2004

Bayern Gemeinde Waidhofen

Lechner, 1. Bürgermeister