

A. Planzeichnung

Die Gemeinde Waidhofen erlässt aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 S. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erhaltung in der freien Natur (BayNatSchG), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **„SONDERGEBIET FEUERWEHRHAUS UND FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF“** als

SATZUNG

Hinweis: Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (= Ziffer A), den Festsetzungen durch Planzeichen (= Ziffer B), den Hinweisen durch Planzeichen (= Ziffer C) den textlichen Festsetzungen (= Ziffer D, gesondert), den Hinweisen durch Text (= Ziffer E, gesondert), den zugeordneten Ausgleichsflächen (= Ziffer F), den Verfahrensmerkmalen und der Begründung mit dem Umweltbericht.

PLANZEICHENERKLÄRUNG B. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

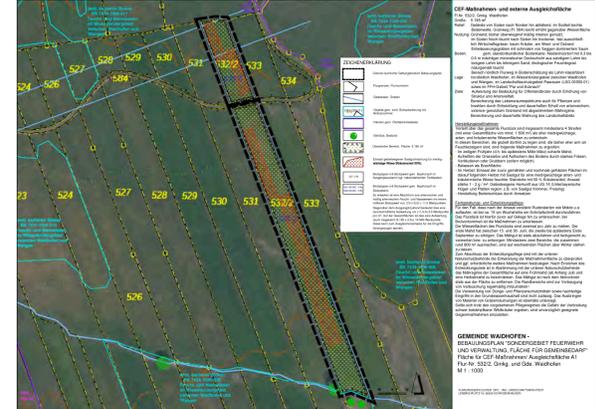
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teile A, F)
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit Zweckbestimmung: Feuerwehrhaus, öffentliche Verwaltung, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ("Vereine")
- SO-FEUERWEHRHAUS UND FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF
 - F: Feuerwehr
 - Ö: öffentliche Verwaltung
 - K: kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ("Vereine")
 - O-C: Obdachlosen Container; eine alternative Lage innerhalb des Baugrundstückes ist zulässig, jedoch nicht in den Eingrünungsflächen
- Baugrenze
Baugrenze Terrasse (nach Südwesten)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Nebenanlagen und Übungsplatz Feuerwehr (UFW); Standort "Müll": Die Abfallgefäße sind an der Gemeindeverbindungsstraße am Tag der Abholung bereitzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).
- GR 1.600 zulässige Grundfläche in Quadratmeter, hier 1.600 qm
- N 3.500 zulässige Grundflächen für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen und Übungsflächen Feuerwehr und private Verkehrsflächen gem. § 19(4) BauNVO, hier max. 3.500 qm
- WH 6,00 maximale Wandhöhe 6,00 m
- FH 9,00 maximale Firsthöhe 9,00 m (gilt nur bei geneigten Dächern)
- DN 0-23° zulässige Dachneigung, hier 0 - 23°
- FD/PPD/SDF Dachform: Flachdach (FD) / Pultdach (PD) / Sonderdachform (SDF)
- Straßenbegrenzungslinie; die Aufteilung der Flächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist variabel (Fahrbahn, Verkehrsgrün, G+R)
- öffentliche Verkehrsflächen
 - G+R: Geh- und Radweg
 - V: öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün
 - CL: Private Eingrünungsflächen mit Zweckbestimmung: Gestaltung Orts- und Landschaftsbild (Planzeichen O+L)
- zu pflanzende Bäume und Sträucher; Lage festgelegt, Standort bis zu 3 m veränderbar
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen I. und II. Wuchsordnung
- Sichtdreieck Ausfahrt Feuerwehr auf die nördliche und westliche Erschließungsstraße; nach Westen 70 m x 3 m (Tempo 50), nach Osten 110 m x 3 m (Tempo 70); Jede Art von Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnhälfte, ist unzulässig.
- festgelegte maximale Höheneinstellung Oberkante Erdgeschossrohboden in Metern über Normal Null, z.B. 409,13 m üNN (Höhen nach UTM-System mit NHH-Höhen); geringfügige Abweichungen ± 0,30 m sind zulässig.
- Einfahrtsbereich; andere Zu- und Ausfahrten sind unzulässig!
- Trafostation (TS) und Funkmast (FM) geplant; Funkmast mit max. 20 m Höhe
- In Kraft treten: Nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

C. FÜR DIE HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

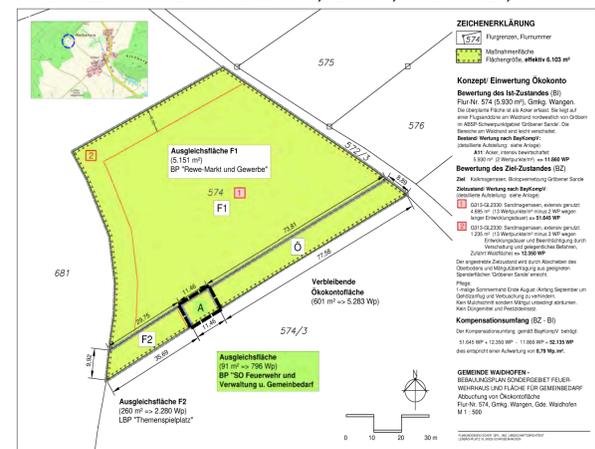
- 248 bestehende Flurstücknummern, hier 248, Gemarkung Waidhofen;
- bestehende Flurstücksgrenzen
- 10- → 6 Maßzahlen in Metern, z.B. 10 m, 6 m
- Bestehende Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern üNN, hier 409 m üNN
- geplante Gebäude der Feuerwehr einschließlich vorgesehener Erweiterung
- Rückhalte- und Versickerungsflächen für unverschmutztes Oberflächenwasser (Planzeichen ö)
- vorgeschlagene Höhen im Freigelände, hier max. 408,15 m üNN; Auffüllungen und Abgrabungen bis zu den festgelegten Höhennoten sind zulässig
- Bestehende Gehölze (aus Bestandsvermessung; Fichten; zu beseitigen)
- Geländehöhen aus der Bestandsvermessung
- geplanter Schmutzwasserkanal, unterirdisch; Entwässerungsrichtung
- Immissionsort, hier IO11, lt. schalltechnischer Untersuchung Nr. 8228.1/2023-JB v.23.01.23
- Hinweise zur lagemäßigen Einmessung des Gebäudes
- geplante Böschung
- Bäume ohne Standortfestlegung
- Sträucher ohne Standortfestlegung
- Stellplätze gepflastert, versickerungsfähig
- Darstellungen außerhalb Geltungsbereich

Lokaler HFP = 408,30 m üNN
 Lokaler Höhenfestpunkt
 Nagel im Asphalt, (siehe Lageplan)
 Vermessungstechnische Bezugssysteme:
 Lage: ETRS 89 mit UTM-Abbildung
 Höhe: DHHN2016, NHH-Höhen, Status 170
 DFK-Daten vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ingolstadt (Stand September 2019)

F.1 AUSGLEICHSFLÄCHE CEF-Maßnahme UND EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE MIT 5.185 QM, (FL.NR. 532/2, GMKG. WAIDHOFEN)



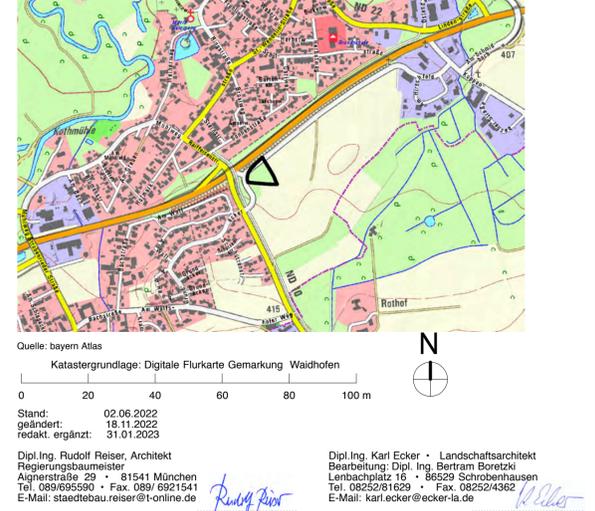
F.2 AUSGLEICHSFLÄCHE MIT 91 QM = 796 WP, FL.NR. 574, GMKG. WANGEN, WAIDHOFEN



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2022 hat in der Zeit vom 27.06.2022 bis 27.07.2022 stattgefunden. Die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 27.06.2022 mit Frist bis zum 11.01.2023 durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2022 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2022 bis 11.01.2023 öffentlich ausgestellt. Die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 07.12.2022 mit Frist bis zum 11.01.2023 durchgeführt.
- Die Gemeinde Waidhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.01.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.11.2022, redaktionell ergänzt am 31.01.2023, als Satzung beschlossen. Ausgerteltigt am: den
 den
 (Siegel) Josef Fuchs, Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde am2023 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen / Gemeinde Waidhofen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.
 den
 den
 (Siegel) Josef Fuchs, Erster Bürgermeister

GEMEINDE WAIDHOFEN - BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET FEUERWEHRHAUS UND FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF" M. 1 : 500



Stand: 02.06.2022
 geändert: 18.11.2022
 redakt. ergänzt: 31.01.2023
 Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt
 Regierungsbaumeister
 Alpenstraße 29 • 81541 München
 Tel. 089/895590 • Fax. 089/ 8921541
 E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de
 Dipl.-Ing. Karl Ecker • Landschaftsarchitekt
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. Bertram Borek
 Lenbachplatz 16 • 85259 Schrobenhausen
 Tel. 0825/81629 • Fax. 0825/4362
 E-Mail: karl.ecker@ecker-la.de