

- ### 3. HINWEISE
- Hinweise durch Planzeichen
    - bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
    - bestehendes Hauptgebäude mit Überdachung und Hausnummer (W: Wohnen; S: Satteldach; F: Flachdach; P: Pultdach)
    - Bebauungsvorschlag
    - aufzuhebende Flurstücksgrenze
    - Höhenschichtlinien, Angaben in m ü. NHN, z.B. 415 m
  - Stellplatznachweis  
Es gilt die Stellplatz- und Gestaltungssatzung der Stadt Schrobenhausen in der jeweils aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.
  - Bodendenkmäler  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
  - Freiflächengestaltungsplan  
Es sind die Vorgaben der Bayerischen Bauvorschriften (BayBauV) zu beachten. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit vorgesehener Nutzung der nicht bebauten Flächen, dem Nachweis des Versiegelungsgrades und der Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, beizufügen.
  - Einsichtnahme DIN-Normen und weitere Regelwerke  
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Schrobenhausen, Lenbachplatz 18, 86529 Schrobenhausen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch beim Deutschen Patentamt archivarsch hinterlegt.

**1. PLANZEICHNUNG**  
 Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019/02  
 Bezugssystem Lage: UTM 32  
 Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHN 2016)

**PRAEBEL**  
 Die Stadt Schrobenhausen erlässt aufgrund  
 - der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB),  
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),  
 - der Planzeichenverordnung (PlanzV),  
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),  
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und  
 - des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit  
 Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)  
 den Bebauungsplan Nr. 63 „Waldeckstraße“ - 3. Änderung - als Satzung.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

- Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 5.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
  - 5.2 Fuß- und Radweg
- Bodenschutz (§ Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)  
 Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.  
 Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mindestens ein regionaltypischer Obstbaum oder heimischer Laubbau festgesetzt. Die durch Planzeichen "Baum zum Anpflanzen" festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.  
 Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm  
 Mindestqualität Laubbäume entlang der Straßenverkehrsfläche: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm  
 Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm
- Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern; zweireihig versetzt zu pflanzende Hecke. Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m²  
 Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100  
 Artenvielfalt: Abwechslungsreiche heimische Sträucher mit Blühträuchern durchsetzt
- Baum zum Anpflanzen; Standort geringfügig bis max. 5 m veränderbar (bei Bäumen an der Verkehrsfläche parallel zur Grenze); zulässig sind vorwiegend heimische Laubbäume und Obstbäume.  
 Mindestqualität Laubbau: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm  
 Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Der Bebauungsplan Nr. 63 "Waldeckstraße" - 3. Änderung ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63 "Waldeckstraße" einschließlich der bisherigen Bebauungsplanänderungen vollständig.

## 2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Höhenlage
  - 3.1 Grundfläche für den Hauptbaukörper als Höchstmaß, z.B. 225 m²
- Untergeordnete Bauteile, Balkone und Terrassen (s. Nr. 4.4) werden auf die Grundfläche des Hauptbaukörpers nicht angerechnet und sind bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.
- Die zulässige Grundfläche darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- II+T 2 Vollgeschosse als Höchstmaß zuzüglich Terrassengeschoss, das maximal 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen darf. Das Terrassengeschoss darf ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.
- III+T 3 Vollgeschosse als Höchstmaß zuzüglich Terrassengeschoss, das maximal 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen darf und alleits um mindestens 1,0 m zurückzusetzen ist. Das Terrassengeschoss darf ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.
- WH<sub>max</sub> 10,0 m Wandhöhe als Höchstmaß in Metern, z.B. 10,0 m  
 Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante Attika zu messen.
- 416,10 Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB) als Höchstmaß, in Metern über Normalhöhennull, z.B. 416,10 m ü. NHN
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 4.1 nur Einzelhäuser (EH) zulässig
  - 4.2 nur Einzelhäuser (EH) oder Hausgruppen (HG) zulässig
  - 4.3 Baugrenze
  - 4.4 Über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus dürfen die Baugrenzen nach Osten, Süden und Westen für Balkone und Terrassen um maximal 2,0 m überschritten werden. Insgesamt darf nicht mehr als 50% der Länge der Gebäudefassade für Balkone in Anspruch genommen werden.
  - 4.5 Fläche für oberirdische Stellplätze
  - 4.6 Tiefgaragen sind einschließlich der Zufahrten außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig und vollständig unterirdisch anzulegen. Nicht überbaute Tiefgaragen sind ausgenommen der Wege, Terrassen und Spielbereiche zu begrünen und flächig mit einer mindestens 20 cm hohen, durchwurzelbaren Substratschicht herzustellen. Für Strauchpflanzungen ist eine Substrathöhe von mindestens 40 cm, für Baumpflanzungen von mindestens 60 cm vorzusehen.
  - 4.7 Nebenanlagen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausgenommen der Flächen zum Anpflanzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird je zugehörigem Hauptgebäude auf max. 20 m² begrenzt. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen und Tiefgaragenzufahrten.

- Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
  - 8.1 Abstandsflächen  
An den Nachbargrenzen entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet. Im Übrigen regelt der Bebauungsplan die Abstandsflächen abschließend. Transparente (nicht vollflächig geschlossene) Absturzsicherungen und Geländer an Dachterrassen sind nicht abstandsflächenrelevant.
  - 8.2 Dächer der Hauptgebäude  
Dachform: Satteldächer und Pultdächer mit über die Gebäuelängsseite verlaufenden Hauptfirst, Zeltächer und Flachdächer  
Dachneigung: 0° bis max. 20° Grad, Pultdächer bis max. 10° Grad  
Dachdeckung: Glänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
  - 8.3 Geländeänderungen und Stützmauern  
Das Gelände darf bis zum Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche aufgeschüttet oder abgetragen werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) zulässig.  
An Nachbargrenzen sind in einer Breite von 2,0 m Auffüllungen unzulässig.  
Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden.  
Stützmauern sind bis zu einer Ansichtshöhe von 1,0 m im Abstand von 1,5 m zur Geltungsbereichsgrenze zulässig. Davon ausgenommen sind Stützmauern an Tiefgaragenzufahrten. In der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (s. Nr. 7.3) sind Stützmauern unzulässig.  
Abtragungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind nicht zulässig.
  - 8.4 Einfriedungen an Nachbargrenzen  
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Terrassentrennwände auf einer Länge von 3,0 m. Zaune sind soocellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit von mindestens 10 cm). Zudem sind Heckengrünpflanzungen mit heimischen Gehölzen zulässig.
  - 8.5 Abfall- und Wertstoffbehälter  
Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Behälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.
  - 9 Immissionsschutz - Passive Schallschutzmaßnahmen
    - 9.1 eingerückte Fassade des Terrassengeschosses mit passiven Schallschutzmaßnahmen  
Öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. Kellergänge) gewährleistet wird, dass 0,5 m vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für Anlagenlärm von 55:40 dB(A) Tag/Nacht (einschließlich der Berücksichtigung des sog. Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm) nicht überschritten wird.
  - Sonstige Planzeichen
    - 10.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Gliederung nach Höhenlage
    - 10.1 Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

## 6. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gem. § 13a BauGB)

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Schrobenhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Schrobenhausen, den .....

Dr. Karlheinz Stephan  
Erster Bürgermeister

Siegel

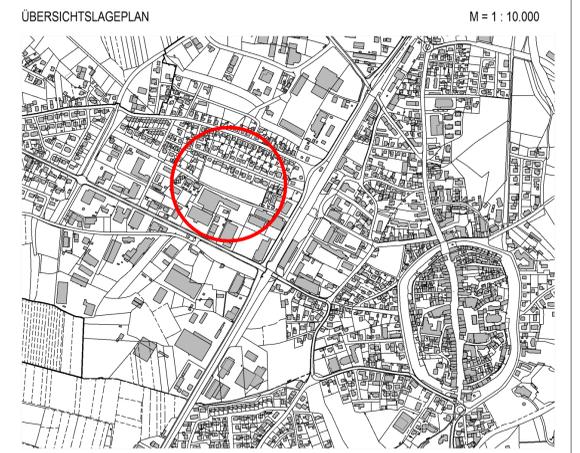
Dr. Karlheinz Stephan  
Erster Bürgermeister

Siegel

STADT SCHROBENHAUSEN  
 LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 63  
 "WALDECKSTRASSE" - 3. ÄNDERUNG

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Entwurfsverfasser: Pfaffenhofer a.d.lm. den 01.07.2019

**Wipfler PLAN**  
 Architekten  
 Bauplaner  
 Vermessungsingenieure  
 Erschließungsträger

WipflerPLAN  
 Planungsgesellschaft mbH  
 Hohenwarter Straße 124  
 85276 Pfaffenhofer a.d.lm.  
 Tel.: 08441 5046-0  
 Fax: 08441 490204  
 www.wipflerplan.de  
 info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 1031.068