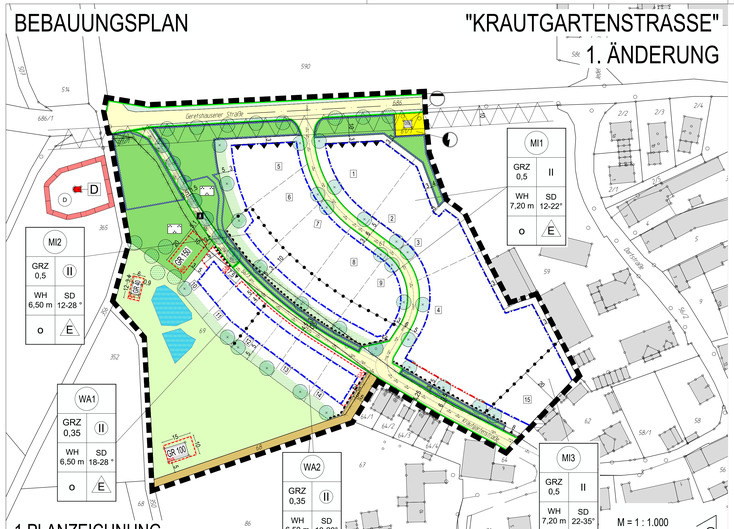
BEBAUUNGSPLAN "KRAUTGARTENSTRASSE" 1. ÄNDERUNG



1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 02/2023
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Weil erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9 ; 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die baulichen Anlagen der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Krautgartenstraße" - 1. Änderung

als SATZUNG.

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

2.1.1 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2.2 MI Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO

2.2.1 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die, gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen im MI unzulässig.

2.2.2 Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO sind im MI 2 nur Wohngebäude zulässig.

2.2.3. Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im MI die zulässige Wohnnutzung erst aufgenommen werden darf, wenn auf dem jeweiligen Baugrundstück eine gewerbliche Nutzung bereits aufgenommen wurde.

3 Zahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs - BauGB)

3.1 Im WA ist pro volle 300 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig.

3.2 Im MI sind bei Grundstücksflächen bis einschließlich 1000 m² zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig. Pro weitere 500 m² Grundstücksfläche ist je eine weitere Wohneinheit zulässig.

3.3 Je Grundstück sind max. 5 Wohneinheiten zulässig.

3.4 Zusammengebaute Gebäude auf einem Grundstück zählen als ein Wohngebäude.

4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

4.1.1 II es sind höchstens zwei (II) Vollgeschosse zulässig,

4.1.2 (II) es werden zwei (II) Vollgeschosse als zwingend zu errichten festgesetzt

4.2 GRZ 0,35 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,35

4.2.1 Im WA darf die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,5 überschritten werden.

4.2.2 Im MI darf die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,7 überschritten werden.

4.2.3 Maßgeblich für die Berechnung der GRZ sind die Flächen des Baugrundstücks inklusive der zu begrünenden Grundstücksanteile gemäß 12.2.6.

4.3 GR 60 zulässige Grundfläche GR für Nebenanlagen in privaten und öffentlichen Grünflächen in m², z.B. 60 m²

4.4 WH 6,5 m höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m, z.B. 6,50 m

Die WH ist traufseitig in Außenwandlänge zu messen, ab der Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RFB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt des aufliegenden Mauerwerks mit der OK der Dachhaut, bzw. der OK der Attika.

Die sichtbare Wandhöhe, gemessen vom fertigstellegenen Geländeniveau am Gebäude (geplantes Gelände), darf an allen Gebäudeseiten die höchstzulässige Wandhöhe (WH) um max. 0,30 m überschreiten.

4.5 Die OK des RFB im EG muss mindestens 0,10 m über OK der nächstgelegenen direkt an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite bis zur Mitte der Fahrbahn.

Sie darf diesen Bezugspunkt um max. 0,50 m überschreiten.

Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgeblich, über die die Grundstückszufahrt erfolgt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise

5.1 Baugrenze

Die festgesetzte Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO), wie Gesimse und Dachüberstände, untergeordnete Vorbauten wie Balkone, eingeschossige Erker und Windfangerten sowie Terrassen und Terrassenüberdachungen überschritten werden, sofern die erforderlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden.

5.2 Baulinie

Die festgesetzte Baulinie ist auf mindestens 35,0 m Länge durchgehend mit einem Gebäude mit mindestens einem Vollgeschoss anzubauen.

Ein Zurücktreten der gesamten Fassade oder von Teilbereichen der Fassade um maximal 1,0 m hinter die Baulinie wird zugelassen. Die festgesetzte Baulinie darf durch untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO), wie Gesimse und Dachüberstände, untergeordnete Vorbauten wie Balkone, eingeschossige Erker und Windfangerten sowie Terrassen und Terrassenüberdachungen überschritten werden, sofern die erforderlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden.

5.3 Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO

5.4 O es wird die offene Bauweise festgesetzt

5.4.1 ED es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5.4.2 E es sind nur Einzelhäuser zulässig

6 Mindestgrundstücksgröße

6.1 Als Mindestgrundstücksgröße im WA werden für eine Einzelhausbebauung 500 qm, für eine Doppelhausbebauung mindestens 600 m² (mindestens 300 qm je Doppelhaushälfte) festgesetzt.

6.2 Als Mindestgrundstücksgröße im MI werden 870 m² festgesetzt.

7 Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

7.1 GA Fläche für Garagen

Garagen und Carports sind im WA nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

7.2 Angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Garagen und Carports vor ihrer Einfahrtsseite einen Stauraum von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

7.3 NA Fläche für Nebenanlagen

Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und mit einer max. Wandhöhe WH von 5,0 m (gemessen ab OK des natürlichen Geländes) zulässig.

7.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im WA und im MI innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

7.5 Werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Garagen errichtet, müssen sie einen seitlichen Mindestabstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen einhalten.

8 Bauliche Gestaltung

8.1 Dächer

8.1.1 SD zulässige Dachform: Satteldach

Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Der Gebäudefirst muss mittig, über die Gebäudelängsseite verlaufen.

8.1.2 12° - 22° zulässige Dachneigung für Satteldächer, z.B. 12°- 22°

8.1.3 Garagen, Carports, Nebengebäude sowie untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen sind auch mit begrünten Flach- oder Pultdach mit einer max. Dachneigung von 15° zulässig.

8.1.4 Nebenanlagen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen gem. 7.3 (innerhalb der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen) sind nur mit symmetrischem Satteldach mit einer Dachneigung von 15 - 45° zulässig.

8.2. Dacheindeckungen

8.2.1 Als Dacheindeckungen für Wohngebäude sind nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegel- und naturrot, rotbraun und braun zulässig; extensive Dachbegrünungen (Mindeststärke der durchwurzelbaren Substratauflage 5 cm) werden ebenfalls zugelassen. Für Gewerbebauten sind auch andere, gegen Metallabtrag beschichtete, nicht glänzende Dachdeckungen zulässig.

8.2.2 Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung bis 5° sind zwingend mit extensiver Dachbegrünung (Mindeststärke der durchwurzelbaren Substratauflage 5 cm) auszuführen. Wird das Flachdach als Dachterrasse genutzt, sind auch andere Eindeckungen zugelassen.

8.2.3 Bei Pultdächern von Garagen, Carports, untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen mit über 5° Dachneigung sind auch gegen Metallabtrag beschichtete, nicht glänzende Metalldeckungen in gleicher Farbgebung wie die unter 8.2.1 festgesetzten Dachziegel oder Betondachsteine sowie Glaseindeckungen zulässig.

8.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen

8.3.1 Dachaufbauten in Form von Gauben, Quer- und Zwerchgiebeln sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

8.3.2 Mindestens 20 % der Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikale Projektion auf die Dachfläche) sind mit Photovoltaikanlagen zu überstellen.

8.3.3 Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind auf der Dachhaut aufliegend, in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach auszuführen.
Auf Dachflächen mit einer Dachneigung von unter 10° sind Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auch aufgeständert, in von der Dachneigung der Dachfläche abweichenden Neigungen zulässig. Sie haben einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,8 m einzuhalten. Ihre max. zulässige Höhe über der Dachhaut (Oberkante Substrat/Kiesschicht) wird auf 0,60 m begrenzt.
Bei begrünten Dächern sind sie so zwischen den Anlagen aufgeständert zu errichten.

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen und auszuführen, dass keine Blendwirkungen auf benachbarte Grundstücke und Straßen ausgehen.

8.4 Aneinander gebaute Wohngebäude und Doppelhäuser sind profilgleich mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu errichten.

8.5 Außengestaltung von Gebäuden

8.5.1 Für die Außenwände von Wohngebäuden sind nur verputzte Mauerflächen sowie waagerechte und senkrechte Holzverkleidungen zulässig. Die Verwendung von auffallenden Zierputzen, Sichtmauerwerk, Keramikverkleidungen, metallischen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen, Kunststoffplatten oder Glasbausteinen ist unzulässig.

8.5.2 Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind für sämtliche Fassaden unzulässig.

8.6 Nebenanlagen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen gem. 7.3 (innerhalb der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen) sind nur in Holzbauweise zulässig, Fassaden sind mit Holz zu verkleiden.

9 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind an Gebäuden parallel zur Fassade zu errichten, sie müssen mindestens 1,0 m Abstand zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika einhalten und dürfen diese nicht überragen.

Werbeanlagen an der Fassade eines Gebäudes müssen in Größe und Materialwirkung aufeinander abgestimmt sein.

Maximal 5% der jeweiligen Wandflächen eines Gebäudes dürfen mit Werbeanlagen gestaltet werden. Je Gebäudeseite sind sie auf maximalsinnvoll. 10 qm Fläche zu beschränken.

Grelle und auffringliche Farben sowie Werbeanlagen mit Wechsellicht sowie greifen, blendenden oder bewegten Lichtern sind ausgeschlossen. Das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Einfriedungen ist unzulässig.

Die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen wie Fahnen, Werbepylonen sowie werberaden oder sonstige Hinweisschilder kann nur ausnahmsweise und nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Sie dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten, ihre Ansichtsfläche darf jeweils max. 5,0 m² (bei beidseitigen Werbeanlagen dann 2 x 5 m²) betragen. Je Gewerbebetrieb kann nur eine freistehende Werbeanlage zugelassen werden.

10 Geländeveränderungen

10.1 Auffüllungen der Baugrundstücke sind nur bis auf Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße, bzw. an den Gebäuden zur Herstellung barrierefreier Hauszugänge und zur Anlage von ans Hauptgebäude anschließender Terrassen bis auf Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zugelassen.

10.2 Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

Lichtschächte vor Kellerfenstern sind zulässig, jedoch nur bis zu einem Abstand von max. 0,75 m zur Fassade.

10.3 Geländeveränderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden.
Der Böschungsfuß muss einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Nachbargrundstücken einhalten; gemeinsame Auffüllungen sind auch ohne Abstände an den Grundstücksgrenzen zulässig. Auffüllungen zum angrenzenden Straßenraum, zu angrenzenden öffentlichen Grünflächen und zu angrenzenden Flächen für die Wasserwirtschaft werden ebenfalls bis an die Grundstücksgrenzen hin zugelassen.

10.4 Stützmauern sind unzulässig.

11 Einfriedungen
Einfriedungen gegenüber den Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände, als transparente sockellose Zäune (z.B. Holzstaketen, Stabgitter, Maschendraht) zulässig.
Zwischen Oberkante Gelände und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern oder mit Sichtschutzstreifen oder -Matten verkleidete Zäune u.ä. sind unzulässig. Flächig geschlossene Sichtschutzzäune zwischen Terrassen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 2,0 m vor die Fassade vortreten und mit einer max. Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände ausgeführt werden.
Zulässig sind zudem auch Einfriedungen aus heimischen Laubgehölzen, als Schnitthecken ausgeführt. Die Verwendung von heimischen oder fremdländischen Nadelgehölzen (z.B. Thujen u.ä.) sowie Kirschlorbeer als Einfriedung ist unzulässig.

12 Grünordnung
12.1 Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bauzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude.
Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang spätestens in der dem Abgang folgenden Vegetationsperiode in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.
Für alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze werden Arten der unter 12.4 aufgeführten Pflanzliste vorgeschlagen.

12.2 Privates Grün

12.2.1 private Grünfläche

Die private Grünfläche darf zu Freizeitzwecken sowie als Koppel zur Haltung von Pferden genutzt werden. Eine gewerbliche Nutzung im Sinne von reit- und pferdetherapeutischen Anwendungen wird zugelassen. Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und zu begrünen. Für Pflanzungen sind heimische Laubbäume und Sträucher gem. Artenliste zulässig.

Die Errichtung von baulichen Anlagen, die der Freizeitnutzung, der Pferdehaltung und der unter Satz 2 beschriebenen Nutzung dienen, sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen gem. 7.3 zulässig. Die Errichtung von Stützgleichgewehren, von Fußwegen mit wasergebundenen Belägen und von Flächen zur Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser ist zulässig.

12.2.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der privaten Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.

12.2.3 Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird die Pflanzung von mind. einem Obstbaum oder heimischem Laubbaum gem. Pflanzliste und Mindestqualität festgesetzt. Die durch Planzeichen 12.2.7 festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.

12.2.4 Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Die Flächen für Grundstücks- und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Drainpflaster, Pflaster mit Kiesfuge, u.ä.) anzulegen. Offene Stellplätze sind mit Rasengitter oder Rasenfugen-Pflaster auszuführen.

12.2.5 Schnitthecken aus Nadelgehölzen (heimisch oder fremdländisch) sowie Kirschlorbeer sind unzulässig.

12.2.6 zu begrünender Grundstücksanteil

Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste und Mindestqualität zu bepflanzen. Je angefangene 20 m Länge der Ortsrandeingrünung je Baugrundstück ist eine Gruppe von mindestens 10 Sträuchern als 2-3 reihige Hecke im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.
Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzlegen, Gartenhäuschen, u.ä.) innerhalb der Flächen sind unzulässig.

12.2.7 zu pflanzender heimischer Laubbaum oder Obstbaum gem. Pflanzliste und Mindestqualität

Der Standort ist um bis zu 20 m parallel zur Grundstücksgrenze veränderbar.

12.2.8 Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen und Abgrabungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie den vorgesehenen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen.

12.3 Öffentliches Grün

12.3.1 öffentliche Grünfläche

Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste und Mindestqualität zu bepflanzen.

Zweckbestimmung: Parkanlage

Die private Grünfläche darf zu öffentlichen Freizeitzwecken genutzt werden. Die Errichtung eines den öffentlichen Freizeitzwecken dienenden Lagergebäudes (z.B. "Vereinsstadel") ist nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen gem. 7.3 zulässig.
Die Errichtung von Stützgleichgewehren, von Fußwegen sowie von Flächen zur Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser ist allgemein zulässig.

12.3.2 zu pflanzender Laubbaum in öffentlicher Verkehrsgrünfläche

Zulässig sind heimische wie auch ortsfremde Laubbäume mit einer max. Kronenausdehnung im ausgewachsenen Zustand von mind. 10 m und einem Stammdurchmesser von mind. 100 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über Gelände.
Der Standort ist um bis zu 5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie veränderbar.

12.4 Pflanzliste für zu pflanzende Laubbäume und Sträucher

Laubbäume
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mi. DB., StU 16-18cm):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Betula pendula	Sand-Birke		
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogel-Kirsche		
Quercus robur	Stiel-Eiche	Salix alba	Silberweide		
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus aucuparia	Eberesche		
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde		
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Ulmus minor	Feld-Ulme		

sowie Obstbäume in regionalypischen Sorten (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mi. DB., StU 12-14cm)

Sträucher
(Mindestpflanzqualität: v. Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm):

Corylus avellana	Hasel	Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide	Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide	Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

standortgerechte und klimaresistente Laubbäume
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mi. DB., StU 16-18cm):

Feldahorn	Acer campestre 'Elsrijk'
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Türkische Baumhasel	Corylus colurna
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Gleditschie 'Skyline'	Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Mehlbeere 'Magnifica'	Sorbus aria 'Magnifica'
schwed. Mehlbeere 'Brouwers'	Sorbus intermedia 'Brouwers'
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Winter-Linde 'Greenspire'	Tilia cordata 'Greenspire'
kleinlr. Winter-Linde 'Rancho'	Tilia cordata 'Rancho'
Ungarische Silber- Linde	Tilia tomentosa 'Szeleste'

12.5 In den, an die privaten Grünflächen (gem. 12.2.1) angrenzenden öffentlichen Grünflächen (12.3.1) und zu begrünenden Grundstücksanteilen (12.2.6) ist die Verwendung von Ahornarten (z.B. Feld-Ahorn, Acer platanoides, u.a.) als Baum- und Heckenpflanzung ausgeschlossen.

13. Eingriffsregelung - Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan "Krautgartenstraße" wird ein Ausgleichsbedarf von 25.754 Wertpunkten festgesetzt.

Dazu wird auf der Fl.Nr. 838, Gemarkung Gerefshausen, als Ausgleich artenreiches Extensivgrünland entwickelt.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird.
Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

15 Verkehrsflächen

15.1 Straßenbegrenzungslinie zu öffentlichen Verkehrsflächen

15.2 öffentliche Verkehrsfläche
mit unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraums (Straßenraumbegrünung, öffentliche Stellplätze, Sickerflächen)

15.3 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (nobelfahrbar)

15.4 öffentlich gewidmeter Feldweg

15.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen

15.6 festgesetzter Bereich für Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen

16. Wasserwirtschaft

16.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist im WA auf den privaten Baugrundstücken zu versickern.

Im MI ist anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken in Versickerungsmulden mindestens für ein 1-jährliches-Regenereignis (n=1) auf den Grundstücken zu versickern. Ist eine vollständige Versickerung über ein jährliches Regenereignis (n=1) hinaus nicht möglich, darf gesammeltes Niederschlagswasser unter Beachtung der Einleiteanrungsabzugs sowie nach Zustimmung der Gemeinde (ggf. vorgereinigt, als „Notüberlauf" bzw. gedrosselt) in die öffentlichen Flächen (gem. 16.2) eingeleitet werden.

16.2 Fläche zur Sammlung, Ableitung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser

Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Die Errichtung von Einfriedungen und Nebenanlagen und die Lagerung von Gegenständen und Stoffen innerhalb der Flächen ist unzulässig.

16.3 Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite beidseitig entlang des Loosbachs dürfen weder Aufschüttungen vorgenommen werden, noch nachteilig für den Abfluss wirkende bauliche Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Holz, Kompost oder Abfall) verwendet werden.

16.4 Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Plangebiet ist unzulässig, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

17 Immissionsschutz

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Sofern Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 an den der Kreisstraße LL 7 (Gerefshausener Straße) zugewandten Seiten der Gebäude in den Baufeldern 1 und 5 mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) liegen, ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind, belüftet werden können. Ist dies nicht möglich, sind für die Fassadenseiten schutzbedürftiger Räume, für die das Planzeichen erforderlich ist, Fenster mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen nach DIN 1946-6:2019-12 („Raumlüftechnik") oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten, die sicherstellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern die erforderlichen Außenluftvolumenströme nach DIN 1946-6:2019-12 eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumbelüftung). Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen und Büroräume.
Alternativ ist hier der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Laubengänge etc.) zulässig.

Die Außenbauteile der Fassaden im Plangebiet müssen ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der jeweiligen Korrekturwerte K (Raumart) für die unterschiedlichen Nutzungen ergibt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 14 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8484.1 / 2023 - FH, vom 31.07.2024, der der Begründung des Bebauungsplans beigefügt ist.

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel > 61 dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenhaltbarkeitsnachweis) für Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel > 66 dB(A).

Zulässig sind gewerbliche Vorhaben (Betriebe und Anlagen), die die Vorgaben der TA Lärm erfüllen, insbesondere die Einhaltung der Immissionsrichtwerten an den maßgebenden immissionsorten unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung. Aufgrund der Gebäudeanordnung ist die Geräuschvorbelastung für jedes Einzelvorhaben pauschal durch Reduzierung der Immissionsrichtwerte um 6 dB zur Tages- und Nachtzeit zu berücksichtigen.

18 Sonstige Festsetzungen

18.1 Maßzahl in Metern, z.B. 10,0 m

18.2 Fläche für Versorgungsanlagen

18.2.1 Zweckbestimmung: Trafostation

18.2.2 Zweckbestimmung: Pumpstation Abwasser

18.3 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung

18.4 Im WA gilt pro ans Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben die Genehmigungsfreistellung gem. Art 58 BayBO ausgeschlossen.

Parzellennummer eines vorgeschlagenen Baugrundstücks

unverbindlicher Bepflanzungsvorschlag Laubbaum

(entlang der Kreisstraße LL 7 und Baumpflanzungen nur unter Berücksichtigung der RPS - Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme - und nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger Kreisstraßen möglich)

bestehende Wasserfläche

Anbauverbotszone zur Kreisstraße (10 m ab Fahrbahnrand)

Höhenpunkte der geplanten Straßenoberkante in der Fahrbahnmitte (wird ergänzt)

D Baudenkmal mit Aktennummer D-1-81-145-39

ID Bodendenkmal mit Aktennummer D-1-7831-0148

2 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

3 Auf die Satzung über die Anzahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – KfzSPS) der Gemeinde Weil in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

4 Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind das Merkblatt DWA M 153 (Stand August 2007) und das Arbeitsblatt DWA A 138 (Stand April 2005) sowie die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.
Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln TRENGW und TRENOG wird hingewiesen.

5 Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Landsberg am Lech zu beteiligen.

6 Der Gemeinde Weil sind keine Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen im Bereich des Bebauungsplanes bekannt. Sollten bei den Ausschachtarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

7 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

8 Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

9 Die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen.
Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.

10 Die Eversher, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen sowie der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch an Sonn- und Feiertagen und vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

11 Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend der Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.

12 Bei geplanten Baumpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung