



2136

Biotop
B 38.3
Bachlauf
Gehölzsaum

wird verkabelt

Regen-
rückhalte-
becken

20 kV Freileitung SEW

wird abgebaut

geplantes Bau-
gebiet WA 2

Hof a. Hammer

2136 +
4

2136 +
3

2136 +
2

2132 +
23

2132 +
32

2132 +
24

2132/30 +

Linden-

2132 +
32

2132 +
21

2132 +
20

2137

2211

2211

485m

485m

485m

485m

485m

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

2136

Biotop
B 38.3
Bachlauf
Gehölzsaum

wird verkabelt

Regen-
rückhalte-
becken

20 kV Freileitung SEW

wird abgebaut

geplantes Bau-
gebiet WA 2

Hof a. Hammer

2136 +
4

2136 +
3

2136 +
2

2132 +
23

2132 +
32

2132 +
24

2132/30 +

Linden-

2132 +
32

2132 +
21

2132 +
20

2137

2211

2211

485m

485m

485m

485m

485m

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

2136

Biotop
B 38.3
Bachlauf
Gehölzsaum

wird verkabelt

Regen-
rückhalte-
becken

20 kV Freileitung SEW

wird abgebaut

geplantes Bau-
gebiet WA 2

Hof a. Hammer

2136 +
4

2136 +
3

2136 +
2

2132 +
23

2132 +
32

2132 +
24

2132/30 +

Linden-

2132 +
32

2132 +
21

2132 +
20

2137

2211

2211

485m

485m

485m

485m

485m

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

2136

Biotop
B 38.3
Bachlauf
Gehölzsaum

wird verkabelt

Regen-
rückhalte-
becken

20 kV Freileitung SEW

wird abgebaut

geplantes Bau-
gebiet WA 2

Hof a. Hammer

2136 +
4

2136 +
3

2136 +
2

2132 +
23

2132 +
32

2132 +
24

2132/30 +

Linden-

2132 +
32

2132 +
21

2132 +
20

2137

2211

2211

485m

485m

485m

485m

485m

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

2136

Biotop
B 38.3
Bachlauf
Gehölzsaum

wird verkabelt

Regen-
rückhalte-
becken

20 kV Freileitung SEW

wird abgebaut

geplantes Bau-
gebiet WA 2

Hof a. Hammer

2136 +
4

2136 +
3

2136 +
2

2132 +
23

2132 +
32

2132 +
24

2132/30 +

Linden-

2132 +
32

2132 +
21

2132 +
20

2137

2211

2211

485m

485m

485m

485m

485m

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

2136

Biotop
B 38.3
Bachlauf
Gehölzsaum

wird verkabelt

Regen-
rückhalte-
becken

20 kV Freileitung SEW

wird abgebaut

geplantes Bau-
gebiet WA 2

Hof a. Hammer

2136 +
4

2136 +
3

2136 +
2

2132 +
23

2132 +
32

2132 +
24

2132/30 +

Linden-

2132 +
32

2132 +
21

2132 +
20

2137

2211

2211

485m

485m

485m

485m

485m

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

2136

Biotop
B 38.3
Bachlauf
Gehölzsaum

wird verkabelt

Regen-
rückhalte-
becken

20 kV Freileitung SEW

wird abgebaut

geplantes Bau-
gebiet WA 2

Hof a. Hammer

2136 +
4

2136 +
3

2136 +
2

2132 +
23

2132 +
32

2132 +
24

2132/30 +

Linden-

2132 +
32

2132 +
21

2132 +
20

2137

2211

2211

485m

485m

485m

485m

485m

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

2136

Biotop
B 38.3
Bachlauf
Gehölzsaum

wird verkabelt

Regen-
rückhalte-
becken

20 kV Freileitung SEW

wird abgebaut

geplantes Bau-
gebiet WA 2

Hof a. Hammer

2136 +
4

2136 +
3

2136 +
2

2132 +
23

2132 +
32

2132 +
24

2132/30 +

Linden-

2132 +
32

2132 +
21

2132 +
20

2137

2211

2211

485m

485m

485m

485m

485m

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

8.5

A Festsetzungen durch Text

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland ist nach § 4 Baunutzungsverordnung -BauNVO- als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird wie folgt begrenzt:

Einzelhaus	2 Wohneinheiten
Doppelhaushälfte	1 Wohneinheit

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die max. zulässige Grundfläche beträgt:

Einzelhaus	135 qm
Doppelhaushälfte	95 qm

2.2 Die festgesetzte Grundfläche bezieht sich nur auf das Hauptgebäude. Diese darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen bis zu 100 % überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird offene Bauweise- Einzel-, Doppelhausbebauung - festgesetzt.

**Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Loggien, Pergolen dürfen die Bau-
grenze um höchstens 1,5 m überschreiten, sofern die Abstandsflächen gemäß
Art. 6 BayBO eingehalten werden.**

4 Nebenanlagen

**Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO sind
allgemein zulässig.**

5 Gebäudehöhen, bauliche Gestaltung

5.1 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens darf nicht mehr als 0,3 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen.

Die max. Wandhöhen, bezogen auf die Bergseite, betragen:

4,20 m	2 Vollgeschosse (I + D)
6,00 m	2 Vollgeschosse (II)
2,75 m	Garagen und Anbauten

Die Wandhöhe gilt als das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (traufseitig) oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First zulässig. Dachneigung:

35° - 37°

2 Vollgeschosse (I + D)

27° - 30°

2 Vollgeschosse (II)

Garagen und Anbauten sind mit Satteldach bei gleicher Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit Pultdach auch mit geringerer Dachneigung zulässig.

Als Dachdeckungsmaterial sind nur Ziegel- und Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen zulässig; für Garagen mit flacheren Dachneigungen ist auch Blecheindeckung möglich.

Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Glasfläche von max. 0,8 qm, Dachgauben nur bis 1,5 m Breite und Quergiebel bis 3,5 m zulässig. Die Summe der Breitenmaße der Dachöffnungen darf 1/3 der Trauflänge pro Hausseite nicht überschreiten.

Unzulässig sind Dacheinschnitte.

Gebäude, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe sowie Dachdeckungsmaterial aufeinander abzustimmen. Der Nachbauende muß sich an den Bestand anpassen, wenn keine Übereinstimmung erzielt wurde.

6 Garagen und Stellplätze

6.1 Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Walpertskirchen in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

7 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune mit max. 1,10 m Höhe über OK Randstein aus senkrechten Holzlatten oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Garagenvorplätze und private Stellplätze dürfen nicht durch Einfriedungen oder Abschrankungen gegenüber der Erschließungsstraße abgegrenzt werden.

Unzulässig sind Mauern.

8 Grünordnung und Freiflächengestaltung

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge benötigt werden.

Für Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Raum und auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen bzw. den Übergang zur freien Landschaft darstellen (Ortsrandeingrünung), sind nur die folgenden heimischen Gehölze zu verwenden:

Bäume: Esche, Linde, Feldahorn, Vogelkirsche, Spitzahorn, Stieleiche, Hainbuche, Silberweide, Birke, Roßkastanie, Walnuß sowie alle gängigen Obstarten;

Pflanzgröße: Hochstamm oder Stammbusch, 3-4 mal verpflanzt; Höhe 300-400 cm, Stammumfang 18-20 cm; (ausgenommen sind Obstbäume)

Sträucher: Hartriegel, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Weißdorn, Heckenkirsche, Schneeball, Holunder, Weiden, Liguster, Hundsrose;

Pflanzgröße: 2 mal verpflanzt.

Die am nördlichen Rand des Planungsgebiets angeordnete öffentliche Grünfläche ist als Streuobstwiese für extensive Spiel- und Erholungsnutzung auszubilden. Es sind Obstbäume als Hochstamm, vorrangig Apfelbäume, zu pflanzen.

Die Bepflanzung entlang der Erschließungsstraßen und der beiden Plätze ist einheitlich mit nur einer Baumart vorzunehmen. Hierfür sind Spitzahorn, Vogelkirsche oder Linde zu verwenden.

Die Ortsrandbereiche sind mit Bäumen und Sträuchern intensiv zu bepflanzen; Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu mind. 5 Stück.

Die nach diesen Festsetzungen gepflanzten Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.

Die Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Das anfallende Oberflächenwasser aus öffentlichen Verkehrsflächen sowie nicht versickerungsfähiges Oberflächenwasser von Hof- und Dachflächen sind in ein Regenrückhaltebecken mit Überlauf in die Strogen einzuleiten. Der Bereich ist als Rasenmulde zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen. Der Überlauf in die Strogen ist als offener Graben mit geschwungener Ausformung anzulegen und mit Pufferstreifen nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten.

Eine von der Planzeichnung abweichende Lage und Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist unter Einhaltung der Planungsabsicht zulässig.






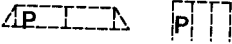








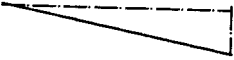


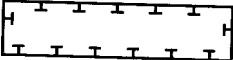
9 Sonstige Festsetzungen

Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Sichtbehinderung wie Zäune, Bepflanzung, Wälle, Stellplätze, Ablagerungen u.dgl. über 0,8 m über der Fahrbahnebene unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz ab 2,5 m über der Fahrbahnebene; der genaue Standort ist bei den Einmündungen in die ED 20 mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.




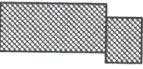






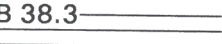






10 Immissionsschutz

Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (wie z. B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den Häusern 9, 10 und der Doppelhaushälfte 40 müssen an deren Nord-, Ost- und Südseiten mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 versehen werden. Des Weiteren sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume in den genannten Häusern so anzuordnen, dass die Belüftung über ein Fenster an der Gebäudewestseite möglich ist. Sollte für Schlafräume keine Lüftungsmöglichkeit nach Westen bestehen, so ist der Einbau von Zwangsentlüftungen erforderlich.

B Festsetzungen durch Planzeichen

- | | | |
|---|---|---|
| 1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
| 2 | II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (2 Vollgeschosse) |
| | II (I + D) | Zwei Vollgeschosse, davon ein Vollgeschoß im Dachgeschoß aufgrund der Wandhöhe |
| 3 |  | zulässig sind nur Einzelhäuser |
| |  | zulässig sind nur Doppelhäuser |
| | | Baugrenze |
| 4 |  | einzuhaltende Hauptfirstrichtung |
| |  | öffentliche Straßenverkehrsfläche |
| |  | Parkstreifen, Parkbucht |
| |  | Fußweg, Lage variabel |
| |  | Straßenbegleitgrün |
| | | Straßenbegrenzungslinie |
| 5 |  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
| |  | öffentliche Grünfläche |
| |  | Spielplatz für Kleinkinder |
| | | Pflanzgebot für Ortsrandeingrünung |
| |  | zu pflanzender Baum |
| |  | zu pflanzende Strauchgruppe |
| 6 | | Umgrenzung der Flächen für Garagen |
| | Ga | Garage |
| |  | vorgeschriebene Zufahrt |
| 7 |  | Sichtfeld |
| 8 |  | Entwässerungsgraben |
| |  | Fläche für Regenrückhaltebecken |
| 9 |  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
-  aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  Vorschlag für Teilung der Grundstücke
- 2198  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
-  Gebäudeschema, Vorschlag
- 3  Bezeichnung der einzelnen Parzellen (z.B. 3)
- 4  Höhenlinie (z.B. 485,00 m ü.NN)
-  Abgrabung
-  Wasserfläche
-  Gehölzbestand Auwald
- B 38.3  Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern mit Nummer
- 5  Vorschlag für Gestaltung der Verkehrsfläche; der Ausbau erfolgt entsprechend dem Erschließungsplan des Ingenieurbüros Preiss und Schuster.
- 6  Hochspannungsfreileitung 20 kV abzubauen
-  Erdkabel 20 kV vorhanden
-  Erdkabel 20 kV geplant
-  Umspannstation
- 7  Maßangabe (z. B. 5,00 m)

8 Wasserwirtschaftliche Hinweise:

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Baugrundstück möglichst breitflächig zu versickern.

Im Planungsgebiet muß mit Schicht- und Hangwasser gerechnet werden. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern.

9 Zutagetretende archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden.

10

Das Planungsgebiet ist den Verkehrsgerauschemissionen der Bahnhofstraße (ED 20) ausgesetzt. Bei den auf Parzelle 9, 10 und 40 geplanten Gebäuden kommt es zu Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (siehe Festsetzung A 10).