

Bebauungsplan "Halde - 1. Änderung"



Die Gemeinde Dürrlaingen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan

„Halde - 1. Änderung“

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult GmbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Metern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Halde", rechtskräftig seit 8. November 1974, der mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes in Überschneidungsbereich aufgehoben wird.
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Wasserdurchlässig befestigte Stellplätze und Zufahrten (wassergebundene Decken, Schotterterrassen, Rasenfugenpflaster u.ä.) können bei der Ermittlung der Grundflächen unberücksichtigt bleiben.
- max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- max. zwei Vollgeschosse zulässig
- max. zulässige Gebäudehöhe absolut in m NHN für Hauptgebäude mit den Dachformen Satteldach und Walmdach
- max. zulässige Gebäudehöhe absolut in m NHN für Hauptgebäude mit der Dachform Pultdach. Bei einem Pultdach gilt der höhere Dachabschluss als First. Der First ist nach Norden in Ost-West-Richtung auszurichten.
- zulässige Gebäudehöhe absolut in m NHN für Hauptgebäude mit der Dachform Flachdach
- Die Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut bzw. Attika). Einzelne technische Anlagen (z. B. Lüfter, Kamine, Antennen, Solaranlagen etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher max. zulässiger Gebäudehöhe
- Bei abweichenden Grundstückszuschnitten ist eine Interpolation der festgesetzten max. Gebäudehöhe zulässig.
- Offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Maximale Zahl der Wohnungen je Einzel- und Doppelhaus
- Baugrenze
Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Zulässige Dachform für Hauptgebäude (Satteldach, Pultdach, Walmdach, Flachdach)

20. SD 25°-30° PD 5°-15° WD 15°-35° FD <= 5°
Zulässige Dachneigungen bei Dachformen für Hauptgebäude

- Die Festsetzungen zur Dachform und -neigung gelten nicht für untergeordnete Anbauten wie Vordächer, Erker, Loggien und Wintergärten.
- Bei Doppelhaushälften sind die jeweiligen Dachflächen gleichförmig (Dachform, Dachneigung und Dachfarbe) herzustellen.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel (zu selbiger) in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig. Ausnahmsweise sind abweichende Neigungen und Abstände zur Dachhaut zulässig. Auf Flachdachgebäuden sind aufgeständerte Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen allgemein zulässig.
- Es sind mind. 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge je Wohneinheit auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.
- Vor den Garagen sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m im WA1 und mind. 3,0 m im WA2 zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- Einfriedungen auf den Baugrundstücken zur öffentlichen Verkehrsfläche sind mit einer maximalen Höhe von 1,3 m über Geländeoberkante zulässig. Grundstückseinfriedungen in Form von Hecken sind aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Mauern und Mauersockel sind als Einfriedung von Baugrundstücken nicht zulässig.
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.
- Private Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern - Ortsrandeingerünung
- Im Bereich der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern - Ortsrandeingerünung sind standortheimische Sträucher, siehe nachfolgende Artenliste, in folgender Dichte zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: eine Pflanze pro 2 m².
- Pflanzenliste Sträucher:

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Gemeine Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
| Felsenbirne | Amelanchier |
| Gemeiner Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gelber Hartriegel (Kornelkirsche) | Cornus mas |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Pflaflenhütchen | Euonymus europaea |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Kreuzdorn | Rhamnus carthartica |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Feld-Rose | Rosa arvensis |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
- Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen
- Je Grundstück ist mindestens zwei (siehe Planzeichnung) standortheimische Laubbäume der nachfolgenden festgesetzten Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich.
- Pflanzenliste standortheimischer Laubbäume:

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Erie | Alnus x spaethii |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Zierapfel | Malus Sorten |
| Hotz-Apfel | Malus sylvestris |
| Vogelkirsche, gefüllt blühend | Prunus avium „Plena“ |
| Trauben-Kirsche | Prunus padus |
| Wild-Birne | Pyrus pyrastr |

Mehlbeere Sorbus aria
Eberesche Sorbus aucuparia
Winter-Linde Tilia cordata "Rancho"

Obstbäume als altbewährte Sorten

- Bei allen Pflanz- und Ansaatflächen ist standortheimisches, autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:
Unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten (Gehölzentrümmer/Baumfällarbeiten, Tiefbauarbeiten/Baufeldfreimachung) ist eine Kontrolle zur Dokumentation von Positiv-/Negativnachweisen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) durchzuführen. Bei Positivnachweis ist eine Abstimmung des weiteren Vorgehens mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.
Bauzeitenbeschränkungen und Sicherungsmaßnahmen: Gehölzentrümmer und Baumfällarbeiten sind nur innerhalb der Wintermonate (Anfang Oktober bis Ende Februar) außerhalb der Brutzeit der Vögel und der aktiven Phase von Fledermäusen zulässig.
- Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist - sofern es nicht gesammelt und als Brauchwasser genutzt wird - auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern, sofern der Untergrund hierfür nicht nachweislich ungeeignet ist. Die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien sind zu beachten.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- geplante Haupt- und Nebengebäude
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Höhenlinie bestehendes Gelände in MHN
- Böschung Bestand
- Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
- Es wird empfohlen, die Hausgärten naturnah zu gestalten und mit freiwachsenden, standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Verwendung von Obstbäumen (Hochstämme, altbewährte Sorten) wird empfohlen.
- Aufgrund der Hanglage kann bei Starkregen ein Abfließen von Oberflächenwasser aus benachbarten Flächen in das Baugebiet erfolgen. Das Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zu fassen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden dem Bauherrn obliegt. Der Bauherr hat in Eigenverantwortung Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Grund-, Druck- und Oberflächenwasser in das Gebäude verhindern. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können unvermeidbare zeitweilige Lärm, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
- Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
- Es wird auf die Satzung der Gemeinde Dürrlaingen über abweichende Maße der Abstandsfächentiefe (Inkraft getreten am 1. Februar 2021) verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Dürrlaingen hat in der Sitzung vom beschlossen, den Bebauungsplan "Halde - 1. Änderung" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis 25. In der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang öffentlich ausgelegt und war zudem im Internet veröffentlicht.

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.

Die Gemeinde Dürrlaingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

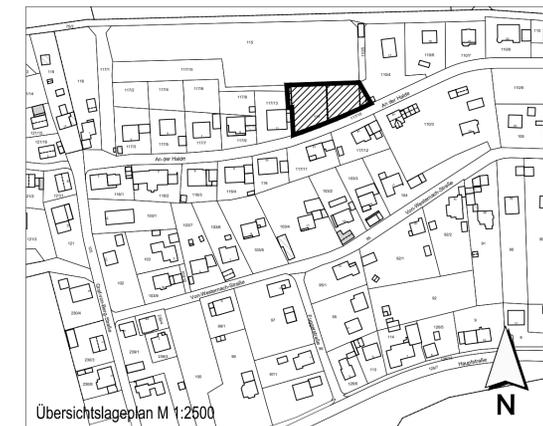
Dürrlaingen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Dürrlaingen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Dürrlaingen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters



| | |
|--------------|--|
| INDEX C | |
| INDEX B | |
| INDEX A | |
| PROJEKT | Bebauungsplan "Halde - 1. Änderung", Gemeinde Dürrlaingen |
| AUFTRAGGEBER | Gemeinde Dürrlaingen Hauptstraße 28 89356 Haldenwang |
| PLANER | Kling Consult GmbH Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach Tel.: +49 8282 994-0 · Fax: +49 8282 994-110 KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de |
| PLANART | BEARBEITET: SD 27.10.2021 GEZEICHNET: LI 27.10.2021 GEPRÜFT: MASSSTAB: 1:500 |
| Entwurf | |