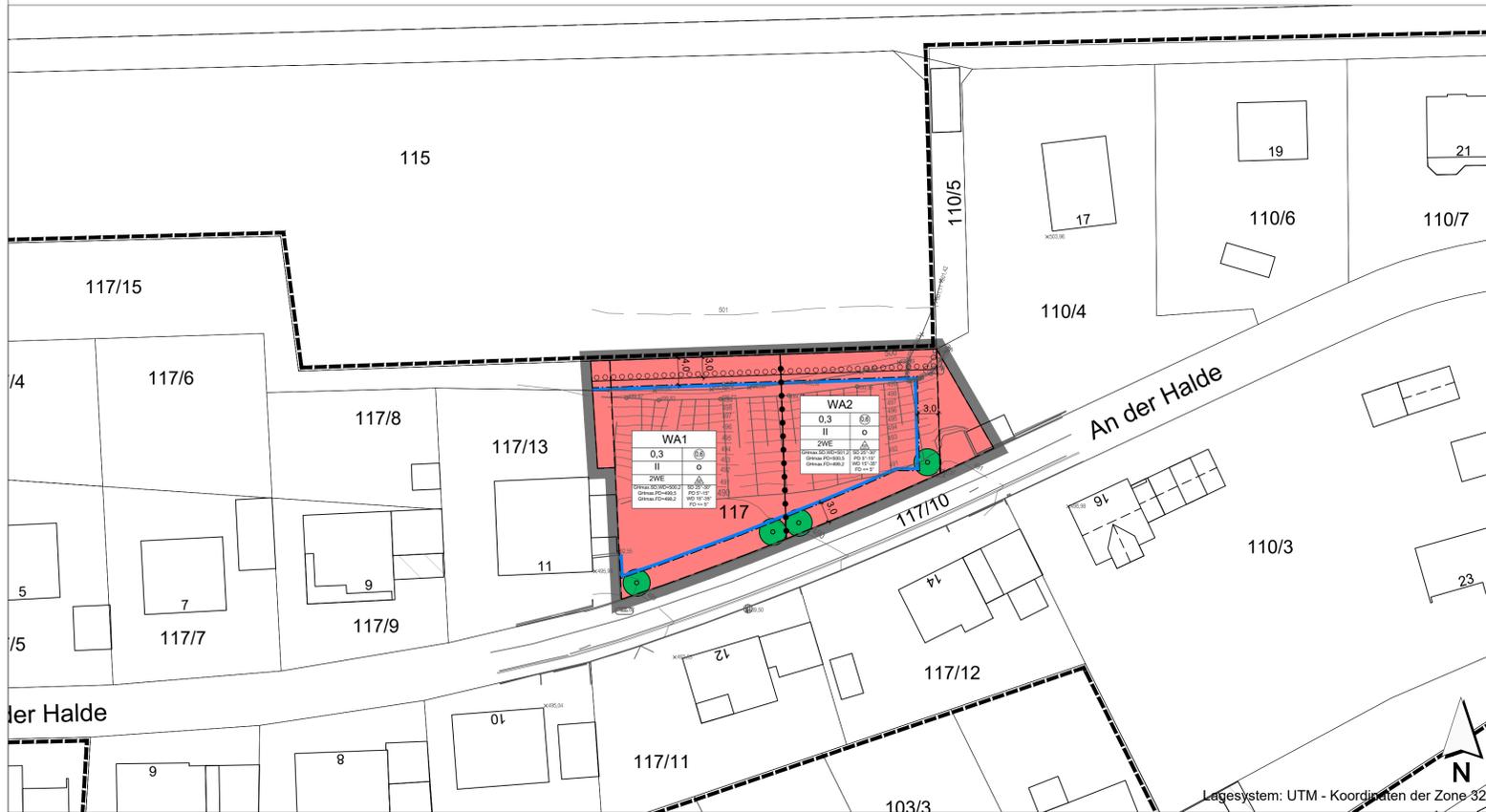


Bebauungsplan "Halde - 1. Änderung"



Die Gemeinde Dürrlaingen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauordnungsverordnung (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 im Überschneidungsbereich aufgehoben wird.
- WA1/2** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 0,3** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Wasserdurchlässig befestigte Stellplätze und Zufahrten (wassergebundene Decken, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster u.ä.) können bei der Ermittlung der Grundflächen unberücksichtigt bleiben.
- 0,6** max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- II max. zwei Vollgeschosse zulässig
- GHmax.SD,WD=501,2 max. zulässige Gebäudehöhe absolut in m NHN für Hauptgebäude mit den Dachformen Satteldach und Walmdach
- GHmax.PD=500,5 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.
- GHmax.FD=499,2 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
- 2 WE Maximale Zahl der Wohnungen je Einzel- und Doppelhaus
- Baugrenze Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze zulässig.
- SD, PD, WD, FD Zulässige Dachform für Hauptgebäude (Satteldach, Pultdach, Walmdach, Flachdach)

- 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. Ausnahmeweise 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.
- Einfriedigungen auf den Baugrundstücken zur öffentlichen Verkehrsfläche sind mit einer maximalen Höhe von 1,3 m über Geländeoberkante zulässig. Grundstückseinfriedigungen in Form von Hecken sind aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Mauern und Mauersockel sind als Einfriedigung von Baugrundstücken nicht zulässig.
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.
- Private Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern - Ortsrandeingrünung
- Im Bereich der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern - Ortsrandeingrünung sind standortheimische Sträucher, siehe nachfolgende Artenliste, in folgender Dichte zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: eine Pflanze pro 2 m².
- Pflanzliste 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
Schliehe	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 Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich.

- Pflanzliste standortheimischer Laubbaum:

Feldahorn	Acer campestre
Eiche	Alnus x spaethii
Hainbuche	Carpinus betulus
Zierapfel	Malus Sorten
Holz-Äpfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche, gefüllt blühend	Prunus avium „Plena“
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus pyrastrer
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:
 - V 1: Bauzeitenbeschränkung: Die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen) sowie Bodenarbeiten (Oberboden abtragen, etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutzeit der Vögel zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich V 2.
 - ggf. V 2: Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölzbrütender Vogelarten abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Boden-/Fällarbeiten bis zu deren Brutende/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden.
 - V 3: Aufstellen eines ortsfesten Reptilienzauns und Einzäunung des potenziell von Zauneidechsen genutzten Böschungstreifens: Um zu verhindern, dass Zauneidechsen in den Bereich der Baustelle einwandern, ist im Vorfeld ein Reptilienzaun (glatte Folie, kein Polyesterwebgewebe, 50 cm hoch) zu errichten. Der Zaun ist dabei wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und mit Sand/Erdreich niedrig abzudecken. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass der Bereich, welcher potenziell von Zauneidechsen genutzt wird, während der Bauphase als Ablagefläche für Baumaterialien etc. genutzt wird. Daher soll dieser vor Baubeginn zum Schutz von einem Zaun eingefasst werden.
 - V 4: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020).
 - V 5: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z.B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern)
 - V 6: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingänge etc. durch Kleintier-Schutzgitter bzw. Kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).
- 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 Geruchsbelastungen nicht ausgeschlossen werden.
- Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
- Es wird auf die Satzung der Gemeinde Dürrlaingen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Inkraft getreten am 1. Februar 2021) verwiesen.
- Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbaren Anlagen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schalleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe/sonstige Anlage L _{WA} in dB(A)	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Anlage (Kompressor und Ventilator). Anlagen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A.3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der DIN 45680 („Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschmissionen in der Nachbarschaft“) sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.“ Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z.B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden.

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 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.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis In der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang öffentlich ausgelegt und war zudem im Internet veröffentlicht.

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 i. V. m. § 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.

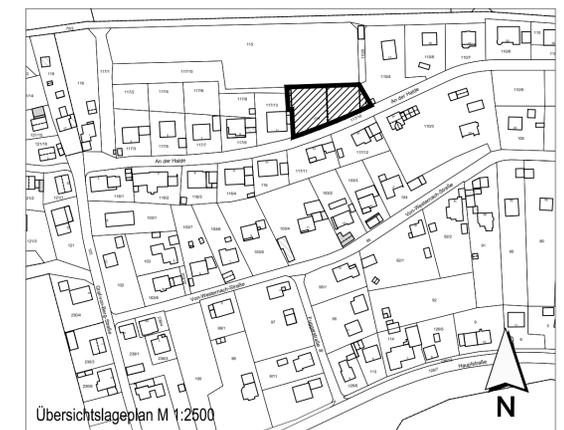
Dürrlaingen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

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

PLANNER: **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 14.12.2022**
GEZEICHNET: LI 14.12.2022
GEPRÜFT:
MASSSTAB: 1:500

Teil A: Planzeichnung mit Festsetzungen, Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen
2. Entwurf i. d. F. vom 16. Januar 2023

3627-405-KCK