

Bebauungsplan "Weiherweg II", OT Mönstetten



WA II
0,35 GH=10,0m
0,5

SD 22°-48°
WD/KDW/ZD 15°-35°
PD 10°-20°
PDvers. 10°-25°
KN_{SD} max = 2,0 m

Lagesystem: UTM - Koordinaten der Zone 32

Die Gemeinde Dürrlaingen erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

"Weiherweg II", OT Mönstetten

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
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig.
- 0,35 max. Grundflächenzahl
- max. Geschossflächenzahl
- II max. 2 Vollgeschosse
Bei Gebäuden mit Satteldächern muss das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.
- GH=10,0m max. Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt des Daches (Dachaußenhaut), Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. GH ist die Erdgeschossfußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.

- Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf das Höhenniveau des Fahrbahnrandes der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche nächstgelegenen Gebäudesseite des Hauptgebäudes um maximal 0,3 m überschreiten.
- Geländeabgrabungen und -aufschüttungen auf Baugrundstücken, die das in der Planzeichnung durch Höhenlinien dargestellte Gelände bis zu 1,5 m verändern, sind zulässig, sofern der Geländeverlauf dies erfordert.
- SD/WD/KWD/ZD/PD/PDvers. Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zelt Dach, Pultdach und versetztes Pultdach als zulässige Dachform für Hauptgebäude.
- 22° - 48° Dachneigung SD zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach
- 15° - 35° Dachneigung WD/KDW/ZD zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Walml-, Krüppelwalml- und Zelt Dach
- 10° - 20° Dachneigung PD zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Pultdach
- 10° - 25° Dachneigung PDvers. zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform versetztes Pultdach
- KN_{SD} max = 2,0 m max. zulässige Kniestockhöhe in Meter für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach
Der Kniestock wird bemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Sparren.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig.
- offene Bauweise
- Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
- Die Anzahl der Wohnungen in wird im WA gemäß § 9 Abs. 1 BauGB auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt.
- Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplatzmöglichkeiten auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.

- Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.
- Flachdächer von Nebengebäuden geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Es sind trockenheitsverträgliche, widerstandsfähige Pflanzen auszuwählen, wie z. B. Sedumteppiche, Steinrosenfluren und Lavendelheiden.
- Baugrenze
- Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.
- Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Einfriedungen als senkrechte Holzlatzen-/Holzstaketenzäune, Metallzäune ohne Spitzen oder Drahtgitterzäune mit Heckpflanzungen aus artgerechten, standortheimischen Gehölzen und Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über das durch Höhenlinien dargestellten Geländes zulässig. Zaunsockel sind unzulässig.
- Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.
- Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen

Berg-Ahorn	Tilia cordata
Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Acer platanoides
Birke	Quercus robur
Walnuß	Betula pendula
Eberesche (Vogelbeere)	Juglans regia
Hainbuche	Sorbus aucuparia
	Carpinus betulus

Obstbäume als Hochstamm (bewährte Lokalsorten)

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 131 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenze
- geplante Haupt- und Nebengebäude
- Höhenlinien/-koten in müNN, Bestandsgelände (Vermessung Kling Consult, Krumbach März 2016)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Weiherweg", Gemeinde Dürrlaingen
- Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
- Hauptfirstrichtung
- Oberirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen und Bezeichnung
- Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit innerhalb des Grundstücks versickert oder einer Zisterne mit Rückhaltevolumen zugeführt werden.
- Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
- Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen nicht ausgeschlossen werden.
- Aufgrund der Nähe zur nördlich gelegenen Sportanlage wird auf einwirkende Sportlärmmissionen hingewiesen.
- Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten, soll verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerenträucher anzupflanzen (siehe Artenliste "Empfehlung für Hausgarten").

Artenauswahl "Empfehlung für Hausgarten"	
Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, STU 12 - 14): Apfelbäume: (Adersleber Kalvill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammerter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm; Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop)	Heimische Beerenträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder) Sträucher (Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm) Hainbuche Roter Hartriegel Haselnuss Pfaffenhut Liguster Rote Heckenkirsche Schlehe Faulbaum Salweide Purpurweide Schwarzer Holunder Schneeball
Birnen: (Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Pioteau, Stuttgarter Gaishirtle, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmösterl)	Carpinus betulus Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus frangula Salix caprea Salix purpurea Sambucus nigra Viburnum opulus
Mirabellen, Reneklöden, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen	
Bäume der Artenliste "Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen"	

- Für die Pflanzung von Ziersträuchern werden empfohlen:

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	Comus mas
Perlmutterstrauch	Kolkwitzia amabilis
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Salweide	Salix caprea
Flieder	Syringa vulgaris
- Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherren empfohlen auf deren Grundstück ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Dürrlaingen hat in der Sitzung vom beschlossen, den Bebauungsplan "Weiherweg II" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss 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 im Rathaus der Gemeinde Dürrlaingen öffentlich ausgelegt.
 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.

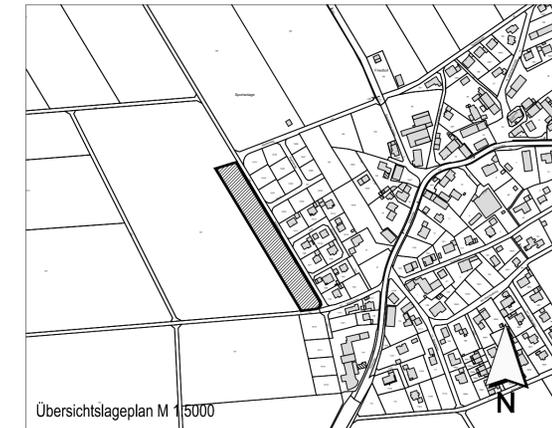
Dürrlaingen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Dürrlaingen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Dürrlaingen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters



INDEX C	
INDEX B	
INDEX A	
PROJEKT	

Bebauungsplan "Weiherweg II", OT Mönstetten

AUFTRAGGEBER	Gemeinde Dürrlaingen über VG Haldenwang	Hauptstraße 28 89356 Haldenwang
PLANNER	Kling Consult GmbH	
PLANART	BEARBEITET:	WT 27.10.2021
	GEZEICHNET:	BSW 27.10.2021
Entwurf	GEPRÜFT:	
	MASSSTAB:	1:1000