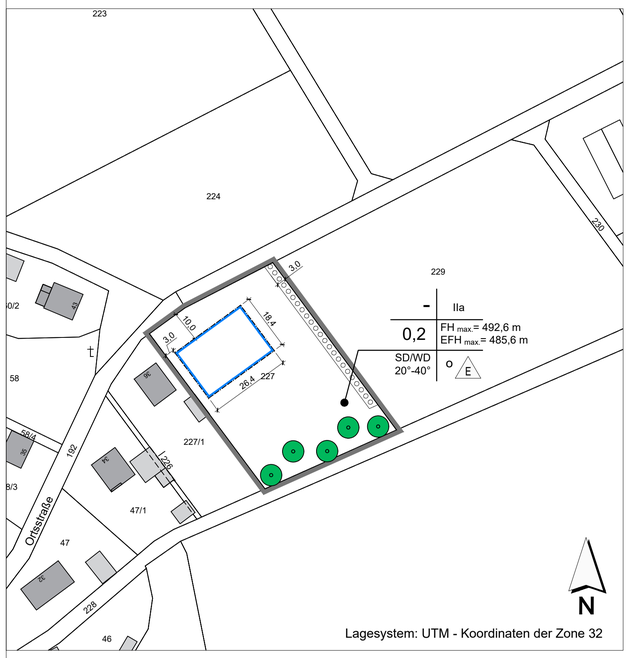
Einbeziehungssatzung "Flur-Nr. 227, Gemarkung Hafenhofen", Gemeinde Haldenwang



ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Haldenwang erlässt aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende städtebauliche Satzung.

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

1. Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

2. 10,0 — Maßzahl in Metern

3. 0,2 — Grundflächenzahl

4. IIa — zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

5. o — offene Bauweise

6. E — nur Einzelhäuser zulässig

7. Baugrenze, Garagen (Ga) und Carports (Cp) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; sonstige Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden

8. SD/WD — Zulässige Dachform für Hauptgebäude: Satteldach, Walmdach

9. 20° - 40° — Zulässige Dachneigung in Grad

10. FH max.= 492,6 m ü. NHN — Die Firsthöhe darf eine Höhe von 492,6 m ü. NHN nicht überschreiten

11. EFH max.= 485,6 m ü. NHN — Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf eine Höhe von 485,6 m ü. NHN nicht überschreiten

12. Pro abgeschlossener Wohneinheit sind zwei Stellplatzmöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

13. Vor Garagen sind Aufstellflächen von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

14. zu pflanzender Baum

Ein Verschieben der gemäß standortbezogenen Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäume ist zulässig, sofern die in der Planzeichnung dargestellte Gesamtzahl der Baumstandorte verwirklicht wird.

Es sind Bäume der Artenliste 1 "Arten für das Anpflanzen standortheimischer Laubbäume und Sträucher an Gräben" zu verwenden.

15. 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 Artenliste 2 "Arten für das Anpflanzen standortheimischer Sträucher", in folgender Dichte zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: eine Pflanze pro 2 m².

16. Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine).

17. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Geländeaufschüttungen bis max. 2,0 m über und Geländeabgrabungen bis max. 2,0 m unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, sofern im Zusammenhang mit der Erstellung baulicher Anlagen zwingend erforderlich. Der Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke ist stufenlos herzustellen.

18. Zur Grundstückseinfriedung sind an den straßenabgewandten Seiten Mauern, Sockelmauern und Zaunsockel unzulässig. Einfriedungen sind an den straßenabgewandten Seiten grundsätzlich kleintierdurchlässig mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zu gestalten.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 314/4 — Flurstücksnummer

2. vorhandene Grundstücksgrenzen

3. vorhandene Haupt- und Nebengebäude

4. Füllschema der Nutzungsschablone

-	Zahl der Vollgeschosse
Grund-flächen-zahl	zulässige Firsthöhe in m ü. NN zulässige Erdgeschossroh-fußbodenhöhe in m ü. NN
Dachform und -neigung	Bauweise

5. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden. Diese sind zu dulden.

6. Bei Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist grundsätzlich zu beachten:
- Verzicht auf Nadelgehölze sowie bunttriebige bzw. buntlaubige Pflanzen
- Entwicklung von Pflanzgruppen von 3-10 Stück (bei Sträuchern)
- Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial
- Bei Heckenpflanzungen ist eine Pflanzdichte von mindestens einem Gehölz je 2 m² einzuhalten.
- Bei Pflanzungen von Hochstämmen darf der Mindeststammumfang 12 cm nicht unterschreiten.
- Strauchpflanzungen dürfen eine Mindesthöhe von 60 cm nicht unterschreiten.
- Auf den Einsatz von Dünger und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

7. Pflanzlisten

7.1

Artenliste 1 Arten für das Anpflanzen standortheimischer Laubbäume und Sträucher an Gräben	
Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, StU 14-16 cm oder Heister Höhe 300-350 cm	
Bäume:	
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Sand-Birke	*Betula pendula*
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*
Grauerle	*Alnus incana*
Silberweide	*Salix alba*
Bruchweide	*Salix fragilis*
Salweide	*Salix caprea*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Pflanzqualität: Höhe mind. 60-100 cm, mind. 4 Triebe	
Sträucher:	
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*
Hanfweide	*Salix viminalis*
Holunder	*Sambucus nigra*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Purpurweide	*Salix purpurea*
Trauben-Kirsche	*Prunus padus*

7.2

Artenliste 2 Arten für das Anpflanzen standortheimischen Sträuchern	
Pflanzqualität: Höhe 60-100 cm, mind. 4 Triebe	
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Hundsrose	*Rosa canina*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Schlehdorn	*Prunus spinosa*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*

8. Nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist - sofern es nicht gesammelt und als Brauchwasser genutzt wird - auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Haldenwang hat in der Sitzung vom ..... die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung der Flur Nr. 227, Gemarkung Hafenhofen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom..... bis ..... stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Die Gemeinde Haldenwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Einbeziehungssatzung Flur Nr. 227, Gemarkung Hafenhofen als Satzung beschlossen.

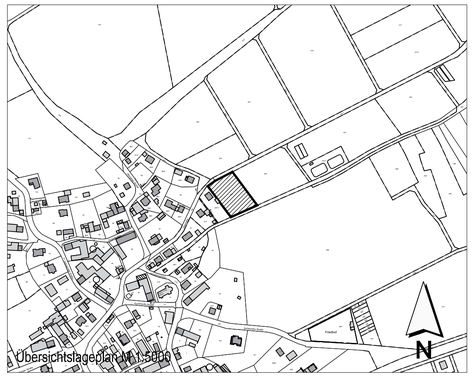
Haldenwang, den ....
Unterschrift 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Haldenwang, den ....
Unterschrift 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 in Verbindung mit § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung 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.

Haldenwang, den ....
Unterschrift 1. Bürgermeister



INDEX C

INDEX B

INDEX A

PROJEKT

Einbeziehungssatzung
"Flur-Nr. 227, Gemarkung Hafenhofen",
Gemeinde Haldenwang

AUFTRAGGEBER

Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang

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

Vorentwurf

BEARBEITET:	WT	03.06.2020
GEZEICHNET:	BSW	03.06.2020
GEPRÜFT:		
MASSSTAB:	1 : 1000	

02789-405-KCK

Druckdatum: 29.06.20
DIN A1 (841x594mm = 0,50 m²)
Dateiname: S:\02789-405-KCK EBB Wohnhaus Flr. 227_Haldenhofen\20 TECHNIK 40\03 TB\AutoCAD\2789-405-KCK_Einbeziehungssatzung_Vorentwurf.dwg, Layout: A1