Bebauungsplan "Weiherweg II", OT Mönstetten



Die Gemeinde Dürrlauingen 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 10.10.2022, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. 10,0 — Maßzahl in Metern
3. WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

   Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
4. Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
5. Öffentliche Grünfläche - Entwässerungsmulde
6. R — Regenwasserrückhaltebecken
7. 0,35 — max. Grundflächenzahl
8. 0,5 — max. Geschossflächenzahl
9. II — max. 2 Vollgeschosse
10. GH= 9,0 m — max. Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt des Daches (Dachaußenhaut). Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. GH ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.
11. Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf das Höhenniveau des Fahrbahnrandes der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche nächstgelegenen Gebäudeseite des Hauptgebäudes um maximal 0,3 m überschreiten.
12. 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.
13. SD/WD/KWD/ZD/PD/PD$_{vers.}$ — Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Pultdach und versetztes Pultdach als zulässige Dachform für Hauptgebäude.
14. 22° - 48° Dachneigung SD — zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach
15. 15° - 35° Dachneigung WD/KDW/ZD — zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdach
16. 10° - 20° Dachneigung PD — zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Pultdach
17. 10° - 25° Dachneigung PD$_{vers.}$ — zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform versetztes Pultdach
18. Dachgauben sind ab 35° Dachneigung zulässig .
19. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig.
20. o — offene Bauweise
21. ED — Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
22. Die Anzahl der Wohnungen in wird im WA gemäß § 9 Abs. 1 BauGB auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt.
23. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplatzmöglichkeiten auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.
24. Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.
25. Flachdächer von Nebengebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Es sind trockenheitsverträgliche, widerstandsfähige Pflanzen auszuwählen, wie z. B. Sedumteppiche, Steinrosenfluren und Lavendelheiden.
26. Baugrenze
27. Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.
28. Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
29. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Einfriedungen als senkrechte Holzlatten-/Holzstaketenzäune, Metallzäune ohne Spitzen oder Drahtgitterzäune mit Heckenpflanzungen aus artgerechten, standortheimischen Gehölzen und Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über das durch Höhenlinien dargestellten Geländes zulässig, Mauern und Zaunsockel sind unzulässig.
30. Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen
31. Anpflanzen von Sträuchern
32. 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.
33. 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)

34. Anfallendes Niederschlagswasser, welches nicht innerhalb der Grundstücke versickert werden kann, ist über die Mulde zur Niederschlagswasserbeseitigung entlang der Westgrenze des Bebauungsplangebietes und über das südlich gelegene Regenrückhaltebecken abzuführen.
35. Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schallleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A)	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der DIN 45680 ("Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft") sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlageteilen zu entkoppeln.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 131 — Flurstücksnummer
2. vorhandene Grundstücksgrenzen
3. geplante Grundstücksgrenze
4. geplante Haupt- und Nebengebäude
5. ×498,30 — Höhenlinien/-koten in müNN, Bestandsgelände (Vermessung Kling Consult, Krumbach März 2016)
6. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse max. zulässige Dachhöhe
Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
Dachform und Dachneigung	Bauweise

7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Weiherweg", Gemeinde Dürrlauingen
8. Hauptfirstrichtung
9. Oberirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen und Bezeichnung
10. Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit innerhalb des Grundstücks versickert oder einer Zisterne mit Rückhaltevolumen zugeführt werden.
11. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
12. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
13. Aufgrund der Nähe zur nördlich gelegenen Sportanlage wird auf einwirkende Sportlärmimmissionen hingewiesen.
14. 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 Beerensträucher anzupflanzen (siehe Artenliste "Empfehlung für Hausgarten").
15. Artenauswahl "Empfehlung für Hausgarten"

Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12 - 14):
Apfelbäume: (Adersleber Kalvill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm; Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop)
Birnen: (Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Pioteau, Stuttgarter Gaishirtle, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler)
Mirabellen, Renekloden, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen

Bäume der Artenliste "Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen"

Heimische Beerensträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder)

Sträucher (Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm)

Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhut	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Salweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus

16. Für die Pflanzung von Ziersträuchern werden empfohlen:

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	Cornus mas
Perlmuttstrauch	Kolkwitzia amabilis
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Salweide	Salix caprea
Flieder	Syringa vulgaris

17. Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherrn empfohlen auf deren Grundstück ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Dürrlauingen hat in der Sitzung vom 27.10.2021 beschlossen, den Bebauungsplan "Weiherweg II" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2021 bis 13.12.2021 im Rathaus der Gemeinde Dürrlauingen öffentlich ausgelegt.

Zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2021 bis 13.12.2021 beteiligt.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 bis 15.07.2022 im Rathaus der Gemeinde Dürrlauingen öffentlich ausgelegt.

Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 bis 15.07.2022 beteiligt.

Die Gemeinde Dürrlauingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.10.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.10.2022 als Satzung beschlossen.

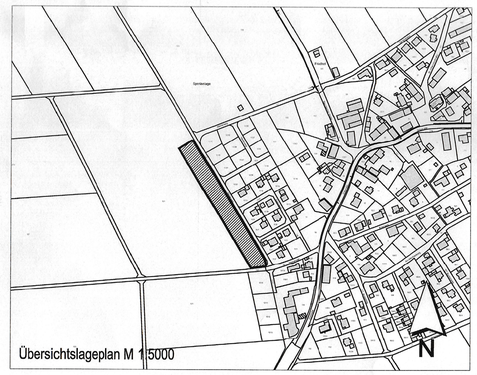
Dürrlauingen, den 16.01.2023 (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am 16.01.2023

Dürrlauingen, den 16.01.2023 (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19.01.23. 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.

Dürrlauingen, den 19.01.2023 (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters



INDEX C
INDEX B
INDEX A

PROJEKT

Bebauungsplan "Weiherweg II", OT Mönstetten

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Dürrlauingen über VG 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

BEARBEITET:	WT	10.10.2022
GEZEICHNET:	BSW	10.10.2022
GEPRÜFT:		
MASSSTAB:	1 : 1000	

3136-405-KCK

Druckdatum: 02.11.22
Plot: 1:1 (Modell: A-DB.mf)
Dateiname: S:\3136-405-KCK_EBP_Weiherweg_II_Moenstetten\20_TECHNIK_40569_TB\Auto\CAD\3136-405-KCK_BBP_partRestauszug.dwg, Layout: A1