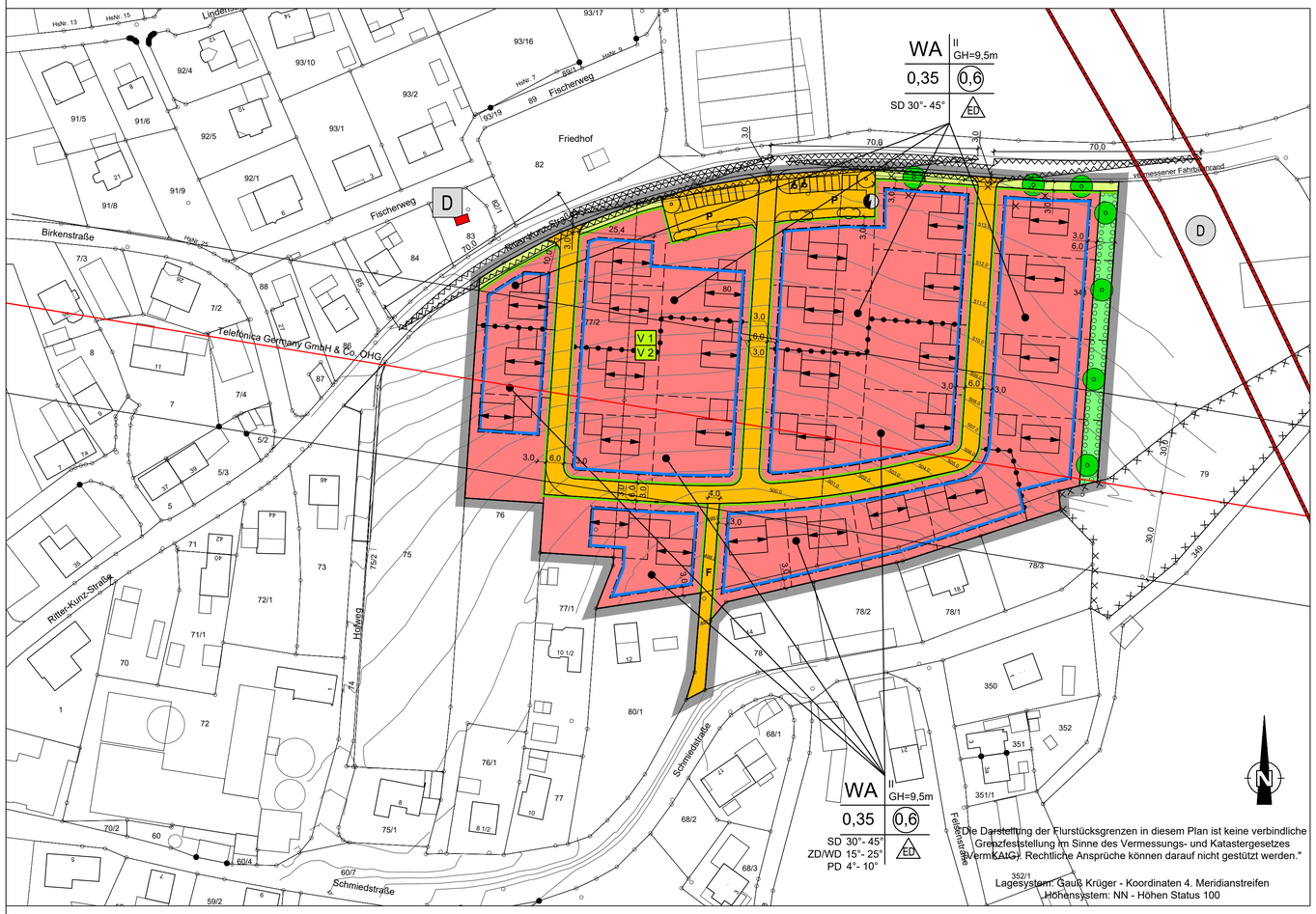
Bebauungsplan "Am Friedhof", OT Konzenberg
Gemeinde Haldenwang



"Die Darstellung der Flurstücksgrenzen in diesem Plan ist keine verbindliche Grenzfeststellung im Sinne des Vermessungs- und Katastergesetzes (VermKatG). Rechtliche Ansprüche können darauf nicht gestützt werden."

Die Gemeinde Haldenwang 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

"Am Friedhof ", OT Konzenberg

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 26.11.2019 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 12.02.2020, 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 sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauGB sind ebenfalls nicht zulässig.
4. 0,35 — max. Grundflächenzahl
5. 0,6 — max. Geschossflächenzahl
6. II — max. 2 Vollgeschosse

   Zusätzlich ist Abhängigkeit der Geländeverhältnisse bei einer Hangbebauung talseitig ein hervorschauendes Untergeschoss zulässig, welches auch ein Vollgeschosse sein darf. In diesem Fall sind 3 Vollgeschosse zulässig. Bei Gebäuden mit Satteldach muss das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.
7. GH=9,5m — max. Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt des Daches. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. GH ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.
8. Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf bergseitig max. 0,5 m über dem natürlichen Gelände (vgl. Höhenlinien) liegen.
9. Zulässige Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude

SD	30°- 45°	Satteldach
ZD/WD	15°- 25°	Zeltdach/Walmdach
PD	4°- 10°	Pultdach

   Eingangsüberdachungen und Dächer von Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Bei Doppelhäusern sind die Dachhälften gleichförmig herzustellen.
10. Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen, erdfarbenen, mittel- bis dunkelgrauen und schwarzen Farbtönen zulässig.
11. Dachbegrünungen sind allgemein zulässig. Es sind trockenheitsverträgliche, widerstandsfähige Pflanzen auszuwählen, wie z.B. Sedumteppiche, Steinrosenfluren und Lavendelheiden.
12. ED — offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser zulässig

    Die Mindestgröße der Grundstücke für Doppelhäuser beträgt pro Doppelhaushälte 375 m².
13. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im WA gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wie folgt begrenzt:
    max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus
    max. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte
14. 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.
15. Baugrenze
16. Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen für Hauptgebäude
17. Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).
18. Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen ist außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
19. Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m über dem natürlichen Gelände (vgl. Höhenlinien) zulässig.
20. Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Aufstellflächen von mind. 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
21. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.
22. öffentliche Straßenverkehrsfläche
23. F — öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fußweg
24. P — öffentliche Straßenverkehrsfläche - Parken
25. Straßenbegrenzungslinie
26. öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
27. private Grünfläche - Ortsrandeingrünung
28. Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste

    Ein geringfügiges Verschieben (bis 3 m) der festgesetzten, zu pflanzenden Bäume ist zulässig.
29. Auf den privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
30. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Pflanzen der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.
31. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung

    Innerhalb der gemäß Planeinschrieb umgrenzten Flächen ist ein Flächenanteil von mind. 50 % mit Sträuchern der festgesetzten Pflanzliste zu bepflanzen. Stützwände sind nicht zulässig.
32. Pflanzliste:

    Großkronige Bäume
    Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula mit Ballen
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

    Mittel- und kleinkronige Bäume
    Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hain-Buche	Carpinus betulus
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Vogelbeere (Eberesche)	Sorbus aucuparia
Obstbäume (Lokalsorten)	als Hochstamm

    Kletterpflanzen

Waldrebe	Clematis Var.
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus Var.

    Sträucher
    Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeine Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Sal-Weide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus
33. V 1 — Gehölzfällungen im Winterhalbjahr

    Die Fällung, Rodung und Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen und speziellen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) nur im Winterhalbjahr (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) durchzuführen. - gilt flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich
34. V 2 — Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr

    Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern oder Eiern durch vollständige Beseitigung aller Strukturen, in denen Vogelarten einen Nistplatz finden, durch Baufeldfreimachung und Abschieben des Oberbodens im Winter außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, sind ab Anfang März bis Ende September Vergrämungsmaßnahmen (z. B. durch Stangen mit Flatterband) durchzuführen. Davor ist die Fläche auf Brutvögel abzusuchen. Werden bereits brütende Vögel gefunden, muss bis zu deren Brutende abgewartet werden. - gilt flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 77/2 — Flurstücksnummer
2. vorhandene Grundstücksgrenzen
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. geplante Haupt- und Nebengebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung
5. Fahrsilo Bestand - wird zurück gebaut
6. vorgeschlagene Gestaltung des öffentlichen Parkplatzes
7. 499.5 / 499.0 — Höhenlinien in Meter über Normalnull (müNN) - Natürliches Gelände (Bestandsvermessung IB degen&partner vom 08.03.2018)
8. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
9. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
10. Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser soll zurückgehalten werden (vgl. Begründung). Das von den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in Zisternen gesammelt werden. Die Zisternen sollen einen Brauchwasser- und Rückhalteanteil von jeweils 4 m³ bereit halten können. Der Rückhalteanteil muss sich selbst entleeren, damit der Rückhalteraum für den nächsten Regen bereitsteht. Überläufe werden an den Regenwasserkanal angeschlossen.
11. Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.
    Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.
    Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
12. D — Baudenkmal D-7-74-140-14 - Fl.-Nr. 83, Gem. Konzenberg

    Für jede Art von Veränderung an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
13. Sichtdreieck

    Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Zäune, Hochbauten, Anpflanzungen, Haufen, Stapel u. a. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,9 m über die Fahrbahn der Straße erheben würden.
14. 30 / 30 — Richtfunktrasse Bestand mit Bezeichnung

    Es muss ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunktrasse von mindestens 30 m eingehalten werden. Der vertikale Schutzkorridor beginnt in 32 m über Grund. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.
15. Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Ortsrandeingrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Prüfung der Maßnahme erfolgt durch die Gemeinde im Sinne eines Monitoring.
16. Im Hinblick auf den allgemeinen Artenschutz wird auf die Empfehlungen des Umweltpaktes Bayern zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfronten und den Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen verwiesen.
17. geplante Kompaktstation der LEW
18. Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - vermutete alte Bauschut-, Aushub- und Hausmülldeponie Kataster-Nr. 77400074
19. D — Bodendenkmal D-7-7528-0101 - Straße der römischen Kaiserzeit

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat der Gemeinde Haldenwang hat in der Sitzung vom 12.12.2018 beschlossen, den Bebauungsplan "Am Friedhof", OT Konzenberg, im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 02.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.01.2019 bis 18.02.2019 in den Amtsräumen der VG Haldenwang öffentlich ausgelegt und in das Internet eingestellt.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.01.2019 bis 18.02.2019 beteiligt.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 06.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2019 bis 21.01.2020 in den Amtsräumen der VG Haldenwang öffentlich ausgelegt und in das Internet eingestellt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2019 bis 21.01.2020 beteiligt.

Die Gemeinde Haldenwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.02.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.11.2019 mit redaktionellen Ergänzungen vom 12.02.2020 als Satzung beschlossen.

Haldenwang, den ..... (Siegel) ..... Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am .....

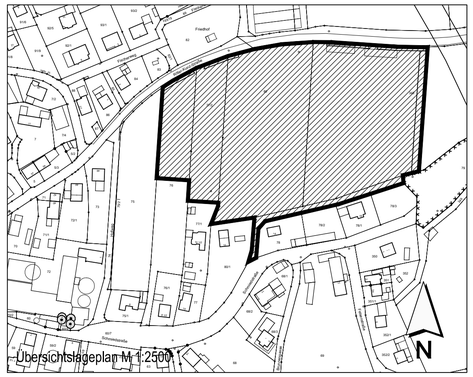
Haldenwang, den ..... (Siegel) ..... Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

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.

Haldenwang, den ..... (Siegel) ..... Unterschrift des 1. Bürgermeisters



Übersichtslageplan M 1:2500

INDEX C	
INDEX B	
INDEX A	Redaktionelle Änderung/Ergänzung vom 12.02.2020, FÜ/ZE, 24.02.2020

PROJEKT

Bebauungsplan
"Am Friedhof ", OT Konzenberg
Gemeinde Haldenwang

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Haldenwang

Hauptstr. 28 89356 Haldenwang
Tel.: (0 82 22) 96 76-0 · Fax: (0 82 22) 96 76-40
info@vgem-hw.de · www.vgem-hw.de

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

Bebauungsplan

BEARBEITET:	FÜ	26.11.2019
GEZEICHNET:	HL	26.11.2019
GEPRÜFT:		26.11.2019
MASSSTAB:	1 : 1000	

1255-405-KCK

Druckdatum: 24.02.20
DIN A1 (841x594mm = 0,50 m²)
Dateiname: S:\01255-405-KCK BBP WA OT Konzenberg_Gem Haldenwang\03 TECHNIK 0803 TR\AutoCAD\1255_BBP gestreifenbasung.dwg, Layout: A1