GEMEINDE HALDENWANG, ORTSTEIL EICHENHOFEN B-PLAN 'HINTER DEN GÄRTEN'
ENTWURF M 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

ÖG — Öffentliche Grünfläche " Obstbaumwiese " (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PG — Private Grünfläche " Ortsrandeingrünung " (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

(0,8) — Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)

0,4 — Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

(IIa) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

NUTZUNGSSCHABLONE

1 bis 6	
MD	(IIa)
0,4	(0,8)
38°-48°	E
SD	

Nutzungsschablone für: Wohngebäudenummer

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung in Grad	Bauweise

Dachform = SD = Satteldach

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pflanzgebot für mittelkronigen Laubbaumhochstamm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot für kleinkronigen Laubbaumhochstamm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot für Obstbaumhochstamm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzgebot für Buschgruppe (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung -zwingend- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Stellung der baulichen Anlagen, eine der beiden Hauptfirstrichtungen ist einzuhalten -zwingend- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs.5 BauNVO)

5,0 1,5 — Vermaßungslinie in m

HINWEISE

Bestehende Hauptgebäude

79/1 — Bestehende Flurstücke mit Nummer

Bestehende Nebengebäude

21 — Nummer der Bauparzelle
ca. 650qm — *Größe der Bauparzelle*

Grundstückseinteilung

Gebäudevorschlag

510,00 — Höhelinien in Meter über NN

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

Auftraggeber:	Gemeinde Haldenwang Ortsteil Eichenhofen Landkreis Günzburg	Anlage-Nr.:	../..
		Projekt Nr.:	T02015
Vorhaben:	Bebauungsplan "Hinter den Gärten"	bearb. 05.2003	FPD/JG
		gez. 05.2003	J. Godts
		CAD:	BPL_030617.mcd
Darstellung:	Entwurf mit integrierter Grünordnung	Masstab:	1:500
		Größe:	...
		Planungsstand: 12.05.2003 Geändert am 17.06.2003	

Bauwesen Informationstechnik Sachverständigengutachten
Franz Peter Degen (Dipl.-Ing., Bauassessor)
ingenieurbüro degen
Auf der Bleiche 2, 89312 Günzburg
Postfach 1438, 89304 Günzburg
Telefon (0 82 21) 36 79-0
Telefax (0 82 21) 36 79-36
E-Mail info@ibdg.de
http://www.ibdg.de

Landkreis Günzburg

Gemeinde Haldenwang
Ortsteil Eichenhofen

Satzung
zum Bebauungsplan
„Hinter den Gärten“

Der Bebauungsplan umfasst die Flurnummern:
25/1; 17 teilweise; 18 teilweise;

Entwurfsverfasser:
Ingenieurbüro Degen
Auf der Bleiche 2
89312 Günzburg
Fon: 08221/3679-0
Fax: 08221/3679-36
http://www.ibdg.de

Stand: Öffentliche Auslegung
vom 26.05.03 bis 10.06.03
Geändert am 17.06.2003

A Präambel

Die Gemeinde Haldenwang erlässt aufgrund des §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Hinter den Gärten" als Satzung.

Rechtsgrundlagen

a) § 9 Abs. 1 und 7 Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997.

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1 S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993.

c) Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990.

d) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997, zuletzt geändert am 24.07.1998.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB).

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

1.1 Dorfgebiete

(§ 5 BauNVO)
(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.
(3) Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zugelassen.

1.2 Öffentliche Grünfläche " Obstbaumwiese"

(§ 9 Abs 1, Nr. 15 BauGB)

Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.
Einfriedungen sind zulässig.

1.3 Private Grünfläche "Ortsrandeingrünung"

(§ 9 Abs 1, Nr. 15 BauGB)

Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.
Einfriedungen sind zulässig.

1.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und Art. 10 Abs. 1 und 2 BayBO)

Die maximal zulässige Traufhöhe (gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf bergseits höchstens 4,5 m betragen.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepaßt werden.
Die Erdgeschossfußbodenoberkante darf, etwa in Mitte des Grundstückes/Baufenster, nicht mehr als 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit im Plan für die Bauplätze festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis 40 cbm umbauten Raum zulässig.
Die Höhe der Nebenanlagen darf eine zulässige Außenwandhöhe von 2,5 m nicht überschreiten.
In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind auch unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

7 Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb, nicht jedoch in den als Grünflächen (öffentliche Grünfläche „Obstbaumwiese" und Private Grünflächen - Ortsrandeingrünung) dargestellten Flächen zulässig.

8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die zur Erstellung des Straßenkörpers notwendigen Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 40 cm unentgeltlich zu dulden.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

9 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.1 Pflanzgebot auf öffentliche Grünfläche „Obstbaumwiese"

Die Bepflanzung ist mit Obstbäumen (Hochstamm, bewährte Sorte) durchzuführen.

9.2 Private Grünflächen

Die privaten Grundstücke sind nach Möglichkeit unter Verwendung heimischer Bäume und Sträucher anzulegen. Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum aus der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Bäume sollen soweit möglich erhalten werden. Hecken sind als lockere, freiwachsende Bepflanzung aus mehreren Arten der Liste zu pflanzen. Hecken aus nur einer Gehölzart, sowie Nadelholzhecken sollten nicht verwendet werden. Für die Gehölze sind die Arten der Liste mit einem Anteil von mindestens 50 % zu verwenden

9.3 Private Grünflächen - Ortsrandeingrünung

Entlang der Grenze des Baugebietes werden private Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Bepflanzungen sind in einer Breite von 5,00 m entsprechend der Planfeststellung als Hecken mit Bäumen (aus der Artenliste) oder als Gehölzgruppen anzulegen und mit Strauchpflanzungen zu ergänzen.

9.4 Artenliste

Sorten mit Säulen-, Pyramiden- oder Hängeformen sowie Nadelholzhecken sollten nicht gepflanzt werden.

Großkronige Bäume
Mindestpflanzenqualität: Hochstamm, Stammunfang 16-18 cm

Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior

Mittel- und kleinkronige Bäume für private Grundstücke
Mindestpflanzqualiltät: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus silvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Obstbäume (Lokalsorten) als Hochstamm

Kletterpflanzen (Auswahl)

Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Waldrebe	Clematis-Arten
Kriechspindel	Euonymus-Arten
Efeu	Hedera helix
Geißschlinge	Lonicera-Arten
Wilder Wein	Parthenocissus-Arten

Sträucher
Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhut	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus, Viburnum lantana

Empfohlene Ziersträucher

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Sommerflieder	Buddleia davidii
Kornelkirsche	Cornus mas
Perlmuttstrauch	Kolkwitzia amabilis
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Wildrosen	Rosa canina, R. rubiginosa, R. multiflora, R. rubrifolia
Flieder	Syringa vulgaris und in Sorten

10 Sonstige Festsetzungen

Gemäß Planeintrag wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (IIa).

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(BayBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Fassadenbehandlung sind nur zulässig: Außenputze ohne unruhige Struktur, die mit hellen, gedeckten Farben gestrichen sind und Holz.

2 Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig.
Die Dachneigung der Hauptgebäude muss zwischen 38° und 48° betragen.
Dachgauben sind zulässig.
Die Breite von Einzelgauben darf max.3,0 m betragen.
Die maximale Gaubenlänge je Hausseite darf maximal ein Drittel der Hauslänge betragen.

3 Zwerchbauten

Zwerchbauten sind zulässig.
Der First von Zwerchbauten muß mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches bleiben.
Dachüberstände sind traufseitig und giebelseitig bis 0,80 m zulässig. Bei dieser Festsetzung gelten Balkonaussenkanten als Außenwände.

4 Nebengebäude, Garagen

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen zulässig.
Nebengebäude mit einer Grundfläche bis zu 20 qm sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Wandhöhe max. 3,00 m, gemessen traufseitig von Geländeoberfläche bis Schnittkante Außenwand/Dachoberfläche.
Die Giebelbreite der Nebengebäude darf max. 9,00 m betragen. Putzart, Farbanstrich und Deckmaterial sollen denen des Hauptgebäudes entsprechen.
Die Festsetzungen bezüglich der Wandhöhen und Giebelbreiten gelten nicht für Grenzbebauungen (Grenzgaragen).

5 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO

6 Stellplatzrichtzahlen

Jeder Wohneinheit sind 2 Stellplätze zuzuordnen.
Als Stellplätze gelten Garagenplätze und offene private Parkflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor den Garagen.
Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind auf den Grundstücken Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe (siehe Art. 52 BayBO) herzustellen.

7 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung gelten folgende Richtlinien:
An der Straßenseite: ausschließlich Holzzäune in Holztonfarben ohne deckenden Farbanstrich mit senkrechten Latten, Halbrund- oder Rundhölzern; Zaunhöhe insgesamt max. 1,00 m.
Betonsockel sind nur straßenseitig mit max. 0,10 m Höhe zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Holzzäune in Holztonfarben ohne deckenden Farbanstrich mit senkrechten Latten, Halbrund- oder Rundhölzern;
Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe zulässig; Zaunhöhe max. 1,00 m.
Die Vorpflanzung der Einfriedungen durch Hecken ist wünschenswert.
Anstelle von Zäunen sind freiwachsende Hecken mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig.

8 Geländegestaltung

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
Stützwände als Trockenmauern mit einer max. Höhe von 0,50 m sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht auf Grundstücksgrenzen errichtet werden.

9 Entwässerung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll im geplanten Regenrückhaltebecken zurückgehalten werden.

10 Flächenbefestigung

Flächenversiegelungen sollen auf die Dachflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt bleiben. Stellplätze, Hauszugänge, Garagenzufahrten, Fahrspuren usw. sollen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (Großsteinpflaster mit Rasenfugen, Betongittersteine, Rasenflächen mit befestigten Fahrspuren, Schotterspuren usw.).

AUFGESTELLT: AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Haldenwang, den 17.06.03 Haldenwang, den 18.06.03

gez. ..... gez. .....

1. Bürgermeister Holzinger 1. Bürgermeister Holzinger

D Verfahrensvermerke

1 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauBG) in der öffentlichen Sitzung vom 06.11.02 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.03 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.2002 im November/Dezember in persönlichen Gesprächen mit den benachbarten Anliegern stattgefunden

3 Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung 30.01.03 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.03 bis .10.03.03 öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurde am 31.01.03 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
Ein Umweltbericht war nicht erforderlich, da die Voraussetzungen der §§ 3a bis 3f UVPG i.V. mit der in Anlage 1 zum UVPG nicht vorlagen.

4 Erneute Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung 12.05.03 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 26.05.03 bis 10.06.03 öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurde am 16.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

5 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.2003 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen
Gemeinde Haldenwang, OT Eichenhofen, den 18.06.03

(Unterschrift 1. Bürgermeister Holzinger)

6 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß wurde am 20.06.03 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im VG, Zimmer 11, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Gemeinde Haldenwang, OT Eichenhofen, den 23.06.03

(Unterschrift 1. Bürgermeister Holzinger)