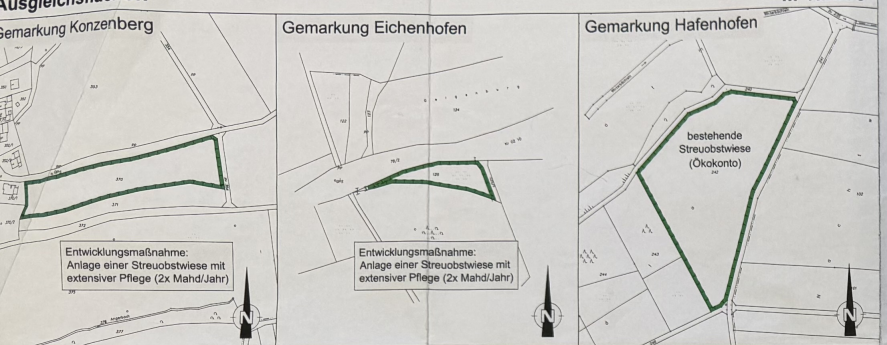
BEBAUUNGSPLAN
"Gewerbegebiet Hafenhofen"

Ausgleichsflächen — M 1:2500





Die Gemeinde Haldenwang erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan

" Gewerbegebiet Hafenhofen "

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ....., 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. GEb1 — Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Zum Schutze der Nachbarschaft sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten unzulässig.

Im Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die während der Tagzeit (6.00 - 22.00 Uhr) einen pro qm Gewerbegebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von Lw" = 59,5 dB(A) und während der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) einen pro qm Gewerbegebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von Lw" = 44,5 dB(A) nicht überschreiten.

4. GEb2 — Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Zum Schutze der Nachbarschaft sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten unzulässig.

Im Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die während der Tagzeit (6.00 - 22.00 Uhr) einen pro qm Gewerbegebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von Lw" = 55 dB(A) und während der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) einen pro qm Gewerbegebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von Lw" = 40 dB(A) nicht überschreiten.

5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind innerhalb der Gewerbegebiete mit beschränkten Emissionen allgemein zulässig.
6. MD — Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zum Schutze der Nachbarschaft sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten unzulässig.

7. Baugrenze
8. 1,0 — Geschoßflächenzahl
9. 0,5 — Grundflächenzahl
10. II — zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
11. a — abweichende Bauweise - es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude mehr als 50 Meter lang sein dürfen
12. GH=12,0m — max. zulässige Gebäudehöhe

Maßgeblich für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Die Gebäudehöhe wird am Schnittpunkt Außenmauer/Oberkante Dachhaut gemessen. Bei Flachdächern ist die Oberkante Attika maßgebend. Bezugspunkt ist das durch die Höhenlinien der Planzeichnung bestehende Geländeniveau auf der Gebäudeseite, talseits. Einzelne technische Anlagenteile (z.B. Lüfter, Kamine etc.) dürfen diese Gebäudehöhen um bis zu 3,0 m überragen.

13. Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung
14. PD/SD — zulässige Dachform: Pultdach/Satteldach
15. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind generell auch Flachdächer zulässig.
16. 20°-45° zulässige Dachneigung bei Satteldächern; 8°-20° zulässige Dachneigung bei Pultdächern
17. Das auf den Grundstücken im Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Die Vorgaben des Baugrundgutachtens, das Bestandteil der Begründung ist, sind dabei zu beachten.
18. Geländeaufschüttungen, die das durch die Höhenlinien der Planzeichnung bestimmte natürliche Gelände um mehr als 1,0 m verändern, sind nicht zulässig.
Geländeabgrabungen, die das durch die Höhenlinien der Planzeichnung bestimmte natürliche Gelände um mehr als 1,5 m verändern, sind nicht zulässig.
19. Öffentliche Straßenverkehrsfläche
20. Private Straßenverkehrsfläche
21. Straßenbegrenzungslinie
22. Öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
23. Private Grünfläche
24. Landwirtschaftliche Nutzfläche
25. Erhalt von Bäumen
26. Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen

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

27. Anpflanzen von Strauchgruppen

Die Sträucher sind mindestens in 2-reihiger Anordnung zu pflanzen.

28. G1 / G2 — Private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung / Eingrünung von Baugrundstücken). Im G1 sind Bäume und Sträucher der nachfolgenden Artenliste zu verwenden.

Private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern Ortsrandeingrünung / Eingrünung von Baugrundstücken). Im G2 sind ausschließlich Sträucher der nachfolgenden Artenliste zu verwenden.

Die Pflanzdichte wird mit mindestens einem Gehölz je 2 qm festgesetzt. Innerhalb der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung / Eingrünung von Baugrundstücken) entlang der Eichenhofer Str. sind Grundstückszufahrten zulässig.

29. Zusätzlich ist je 500 m² angefangener Grundstücksfläche 1 großkroniger hochstämmiger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
30. Für alle Planzmaßnahmen sind Arten der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:		Bäume 2. Ordnung:	
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	Feld-Ahorn	Acer campestre
Winter-Linde	Tilia cordata	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Hainbuche	Carpinus betulus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Wildbirne	Pyrus pyraster
Stiel-Eiche	Quercus robur	Wild-Kirsche	Prunus avium
Birke	Betula pendula	Wildapfel	Malus sylvestris

Obstbäume als Hochstamm (altbewährte Lokalsorten)

Sträucher:			
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Liguster	Ligustrum vulgare
Haselnuss	Corylus avellana	Schlehe	Prunus spinosa
Eingriffeliger	Crataegus monogyna	Kreuzdorn	Rhamnus catharticа
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	Hundsrose	Rosa canina
		Schwarzen Holunder	Sambucus nigra
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

31. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
32. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
33. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind bei Wohnungen die Fensteröffnungen ruhebedürftiger und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) an den Straßenverkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

34. Der erforderliche Ausgleich ist außerhalb des Geltungsbereiches der Planzeichnung durch Abbuchung vom Ökokonto auf Grundstück Flur-Nr. 242, Gemarkung Hafenhofen sowie durch Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen Grundstück Flur-Nr. 370 Gemarkung Konzenberg und Grundstück Flur-Nr. 125 Gemarkung Eichenhofen herzustellen.
35. Sichtdreieck

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Zäune, Hochbauten, Stapel u. a. nicht mit dem Grundstück verbundene Gegenstände nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,9 m über eine durch die Dreiecks punkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

36. Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Haldenwang für Ver- und Entsorgungsleitungen (unterirdisch)

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 15,0 — Anbaufreier Streifen an Kreisstraße
2. 306 — Flurstücksnummer
3. Böschung
4. 304,0 — Höhenlinie in Metern über NN
5. vorhandene Grundstücksgrenzen
6. Zaun
7. Bestehende 1 kV-Freileitung der LEW
8. Gebäude bestehend
9. Überdachung
10. Gebäude geplant
11. Schurf für Baugrunduntersuchung
12. Es wird empfohlen das auf den Grundstücken im Dorfgebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zu versickern.
13. Im Bauantrag wird der Nachweis gefordert, dass die für das Gewerbegebiet festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Lage und Höhe der Immissionsorte sind der schalltechnischen Begutachtung als Bestandteil der Begründung zu entnehmen. Die Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgte nach den Berechnungsverfahren der DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2: 1996), (Oktober 1999) unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes (nur Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung), ebenem Gelände und einer Höhe der Emissionsquellen von 1,0 m über Gelände. Die sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden Orientierungswerte anteile sind als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten. Die Geräusche eines Betriebes dürfen den aufgrund der Größe zugewiesenen Anteil nicht überschreiten. Die tatsächliche installierte Schalleistung kann um die durch einen Schutz erzeugte Minderung höher ausfallen.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Haldenwang hat in der Sitzung vom 12.10.05 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.05 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.01.06 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.02.06 bis 13.03.06 öffentlich im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft in Haldenwang ausgelegt.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.01.06 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.02.06 bis 13.03.06 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.04.06 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.06 bis 07.07.06 öffentlich im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft in Haldenwang ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.04.06 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.06 bis 07.07.06 beteiligt.

Die Gemeinde Haldenwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.07.06 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.04.06 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am 11.08.2006

Haldenwang, den 11.08.2006 (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 11.08.06 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Haldenwang, den 29.08.2006 (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Ausgleichsfläche — M 1:20.000



INDEX	ÄNDERUNG / ALTERNATIVE	BEARBEITER / PRINCIPAL	GEZEICHNET / DRAWN BY	GEPRÜFT / CHECKED BY	DATUM / DATE
D					
C					
B					
A	REDAKTIONELLE ERGÄNZUNG ZEICHENERKLÄRUNG ZUR DACHNEIGUNG	KAI	HL		19.07.200

AUFTRAGGEBER / ORDERED BY: Gemeinde Haldenwang

PROJEKT TITEL / PROJECT TITLE: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafenhofen"

PLANBEZEICHNUNG / DRAWING TITLE:

PROJEKT NR. / PROJECT NO.: 7288 25

MASSTAB / SCALE: 1:1000

BEARBEITER / PRINCIPAL: Kaiser

GEZEICHNET / DRAWN BY: Letenmaier 26.04.

GEPRÜFT / CHECKED BY: 26.04.

ZEICHNUNG NR. / DRAWING NO.:

KLING CONSULT
PLANUNGS- UND INGENIEUR-GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH
BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054
Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach · Tel.: (0 82 82) 9 94 - 0
Fax: (0 82 82) 9 94 - 110 · KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

Autodatename: "BSP_ges Planfassung.dwg" — X-refs: "I KC_dfk.dwg" — A1-SW1