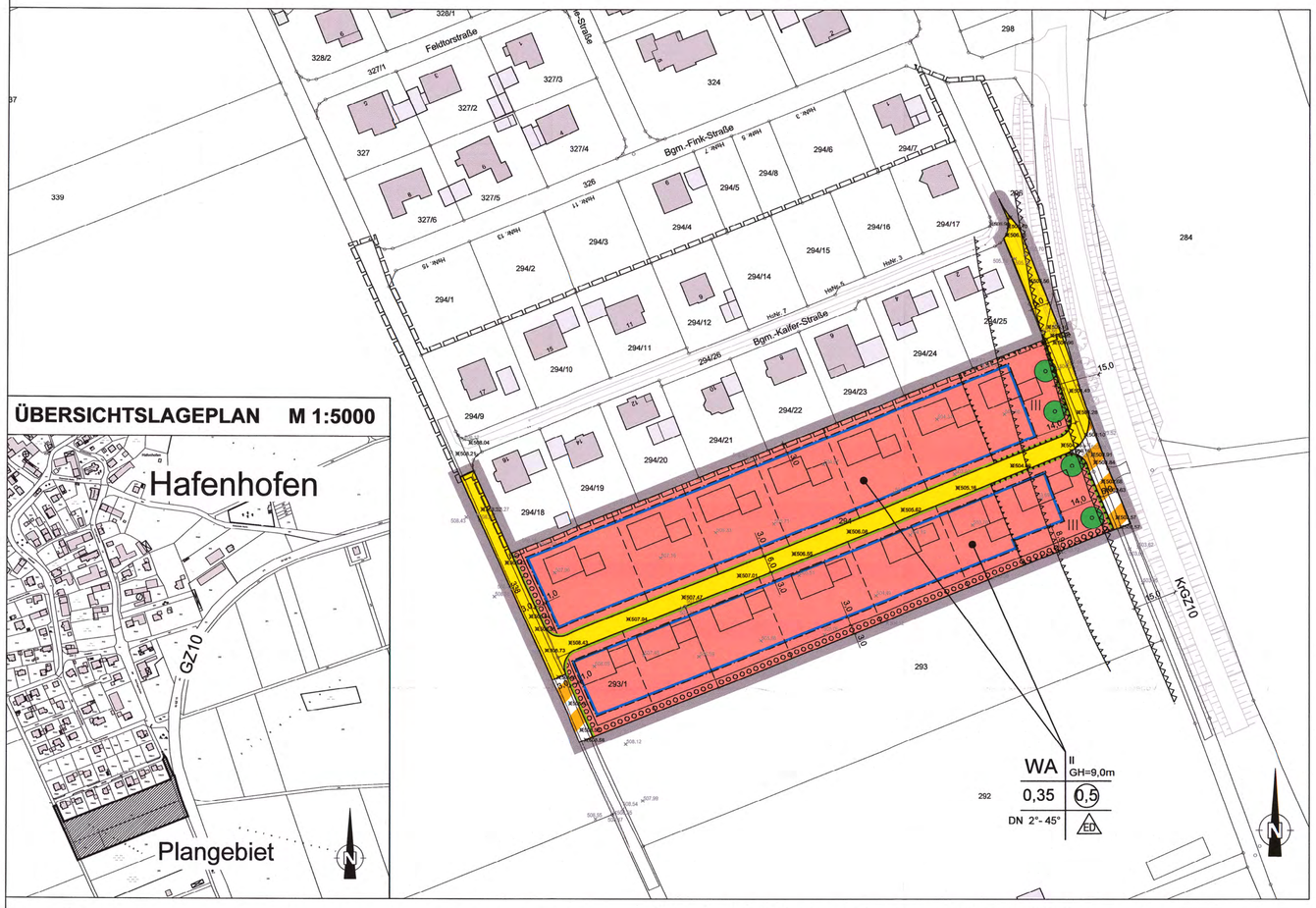
Bebauungsplan "Kohlstattäcker II", OT Hafenhofen



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

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

"Kohlstattäcker II", OT 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 07.06.17, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Grenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Kohlstattäcker", OT Hafenhofen, Gemeinde Haldenwang, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 10.12.1993, der durch vorliegenden Bebauungsplan ersetzt wird. 11.03.1995
3. 10,0 — Maßzahl in Metern
4. WA — allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

   Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig.
5. 0,35 — max. Grundflächenzahl
6. (0,5) — max. Geschossflächenzahl
7. II — max. 2 Vollgeschosse

   Bei Gebäuden mit Satteldächern ab einer Dachneigung von 30° muss das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.
8. GH=9,0m — max. Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt des Daches , bei Flachdächern an der Oberkante Attika. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. GH ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.
9. Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf die mittlere Höhe der Straßenoberkante (Ost-West-verlaufende Erschließungsstraße), gemessen lotrecht vom Mittelpunkt der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Nord-Süd-verlaufende Erschließungsstraße) gewandten Hauptgebäudeseite, um max. 0,5 m überschreiten.
10. DN 2°- 45° — zulässige Dachneigung für Hauptgebäude

    Eingangsüberdachungen sind von diesen Einschränkungen freigestellt . Bei Doppelhaushälften sind die jeweiligen Dachhälften gleichförmig herzustellen.
11. Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen, erdfarbenen, mittel- bis dunkelgrauen und schwarzen Farbtönen zulässig.
12. Dachbegrünungen sind allgemein zulässig. Es sind trockenheitsverträgliche, widerstandsfähige Pflanzen auszuwählen, wie z.B. Sedumteppiche, Steinrosenfluren und Lavendelheiden.
13. ED — offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
14. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im WA gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wie folgt begrenzt:
    max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus
    max. 1 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte
15. Widerkehre sind zulässig. Sie müssen zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sein. Ihre Fristhöhe muss mindestens 0,5 m unter der Höhe des Hauptfristes liegen.
16. Zulässig sind Dachgauben als max. 3,0 m breite Einzelgauben ab einer Dachneigung von 30°, wobei die Länge aller Gauben ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Der Abstand zwischen der Oberkante der Gaube und dem Hauptfirst (höchster Punkt) des Daches muss mind. 0,5 m betragen.
17. 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.
18. Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über Geländeoberkante zulässig. Mauern und Mauersockel ab einer Höhe von 0,3 m sind als Einfriedungen von Baugrundstücken nicht zulässig.
19. Baugrenze
20. Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).
21. Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen ist außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern - Ortsrandeingrünung zulässig.
22. Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
23. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.
24. öffentliche Straßenverkehrsfläche
25. öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Landwirtschaftlicher Weg
26. Straßenbegrenzungslinie
27. öffentliche Grünfläche
28. Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG

    Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109-1: 2016-07 sind an die Straßen abgewandten Gebäu- defassaden mit Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005-1 für „Allgemeine Wohngebiete" zur Tag- bzw. Nachtzeit (Nord-, Süd- und Westfassade) zu orientieren.
    Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind für die Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 geeignete technische Maßnahmen, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten, vorzusehen z. B. über den Einbau von Schalldämmlüftern und/oder zentralen Belüftungseinrichtungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung besonders ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.
29. III — Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109-1: 2016-07 „Schallschutz im Hochbau" auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit gekennzeichneten Bereiche sind die Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109-1: 2016-07 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-1: 2016-07 nachzuweisen

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R'w,res in dB) nach DIN 4109-1: 2016-07, Tabelle 7	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

30. Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen

    Ein geringfügiges Verschieben (bis 3 m) der festgesetzten, zu pflanzenden Bäume ist zulässig.
31. Auf den privaten Grundstücksflächen ohne Festsetzung des Planzeichens "Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen" ist außerhalb der Fläche zum "Anpflanzen von Sträuchern - Ortsrandeingrünung" pro privater Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
32. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Pflanzen der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.
33. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von 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.
34. Pflanzliste:

Großkronige Bäume
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula mit Ballen
Esche	Fraxinus excelsior (Pflanzung aufgrund des aktuellen Eschentriebsterbens derzeit nicht empfohlen)
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

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

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus intermedia und Sorbus aria
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstbäume (Lokalsorten)	als Hochstamm

Kletterpflanzen

Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Waldrebe	Clematis Var.
Kriechspindel	Euonymus Var.
Efeu	Hedera helix
Geißschlinge	Lonicera Var.
Wilder Wein	Parthenocissus Var.

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

Ziersträucher (Einzelverwendung/engerer Gartenbereich)

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 - Hybriden

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 1044 — Flurstücksnummer
2. vorhandene Grundstücksgrenzen
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. geplante Haupt- und Nebengebäude
5. × 503,85 — Höhenpunkte in Meter über Normalnull (müNN) - Natürliches Gelände (Bestandsvermessung degen&partner mbb beratende Ingenieure vom 24.04.2017)
6. ×505,62 — Planhöhen Straßenoberkante in müNN
7. Böschung Bestand

   Entsprechend der Erschließungsplanung ist ggf. eine Anpassung der Böschungssituation vorzunehmen.
8. Die Einhaltung innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

   Als „schutzbedürftige Räume" innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe Juli 2016) zu verstehen.

   Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 ist an Fassadenabschnitten mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III gemäß maßgeblichen Außenlärmpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit nach DIN 4109-2 gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

   Abweichungen von sich aus den Larmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteil-schalldämmung (z. B. exakte Gebäudegeometrie (Lage, Höhe und Dimension), in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.
9. Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.
10. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
11. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
12. Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser muss soweit möglich versickert bzw. 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.
13. 15,0 — überörtliche Hauptverkehrsstraße mit Bezeichnung und anbaufreiem Streifen

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat der Gemeinde Haldenwang hat in der Sitzung vom 7. Juni 2017 beschlossen, den Bebauungsplan "Kohlstattäcker II", aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 1. August 2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 1. August 2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 7. Juni 2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 9. August 2017 bis 11. September 2017 in den Amtsräumen der VG Haldenwang - zugleich im Rathaus der Gemeinde Haldenwang öffentlich ausgelegt und in das Internet eingestellt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 7. Juni 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 9. August 2017 bis 11. September 2017 beteiligt.

Die Gemeinde Haldenwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 8. November 2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 7. Juni 2017 mit redaktionellen Ergänzungen vom 8. Nobember 2017 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am 23.11.17.

Haldenwang, den 23.11.17 (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss wurde am 24.11.17 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Haldenwang, den 24.11.17 (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE
D					
C					
B					
A	redaktionelle Ergänzung Nr. 7, 28, 29, 34; Änderung Hinweis Nr. 8	sd	li		08.11.17

AUFTRAGGEBER: ORDERED BY: Gemeinde Haldenwang

PROJEKTTITEL: PROJECT TITLE: Bebauungsplan "Kohlstattäcker II", Gemeinde Haldenwang

PLANBEZEICHNUNG: DRAWING TITLE:

PROJEKT-NR.: PROJECT NO.: 250-405-KCK

MASSSTAB: SCALE: 1:1.000

BEARBEITER: PRINCIPAL: SD — DATUM DATE

GEZEICHNET: DRAWN BY: LI — 07.06.2017

GEPRÜFT: CHECKED BY: — 07.06.2017

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

Druckdatum: 21.11.17
Druck-Layout: A1 (841 x 594 mm)
Dateiname: S:\00250-405-KCK\BP WA OT Hafenhofen\250 TECHNIK GIS\3 TB\AutoCAD\250_BBP gen Planfassung.dwg , Layout: A1