

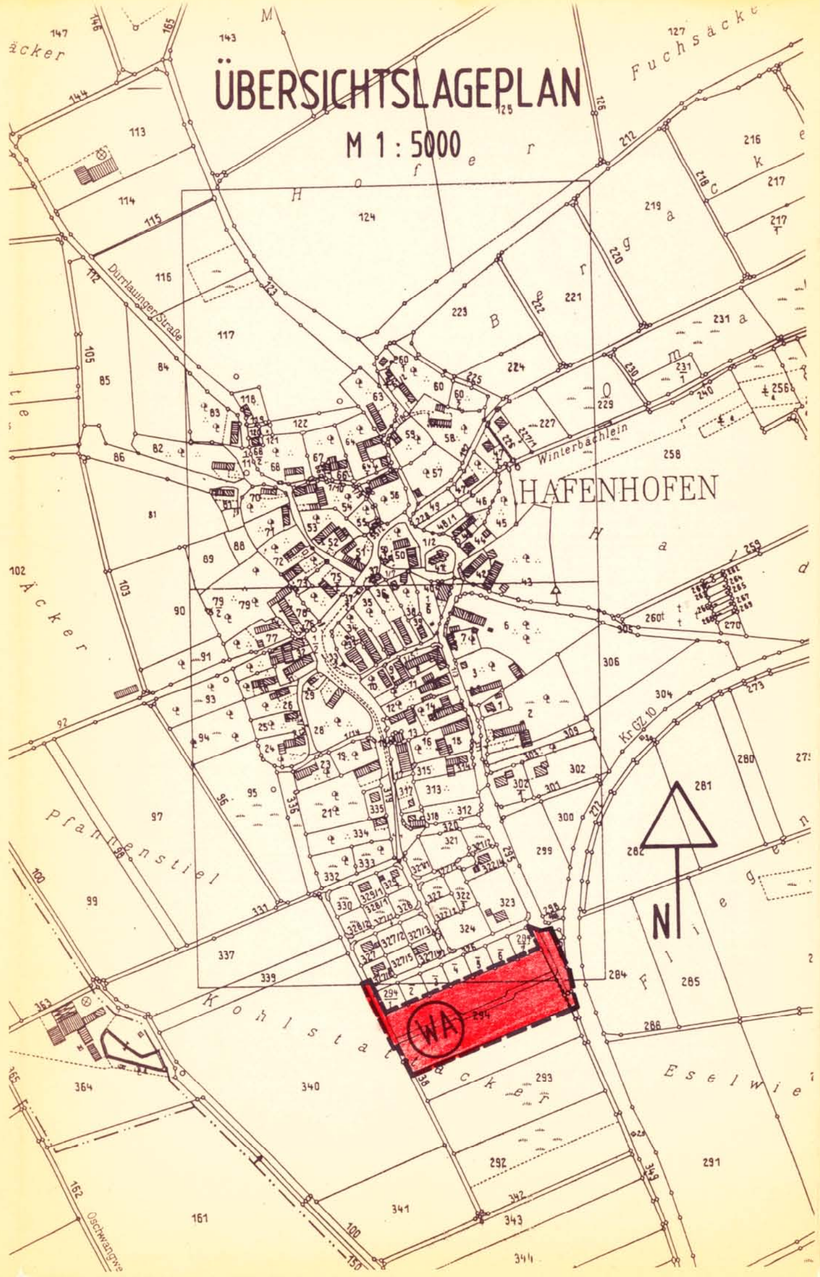
AUSSCHNITT AUS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1 : 5000

INGENIEURBÜRO EIBL
ZIRGESHEIMERSTR. 43
8850 DONAUWÖRTH
TELEFON 09

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1 : 5000



FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- 10.0 Maßzahl
- verkehrsberuhigt - Anfang
- verkehrsberuhigt - Ende
- Hauptfirstrichtung
- Mastleuchte
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

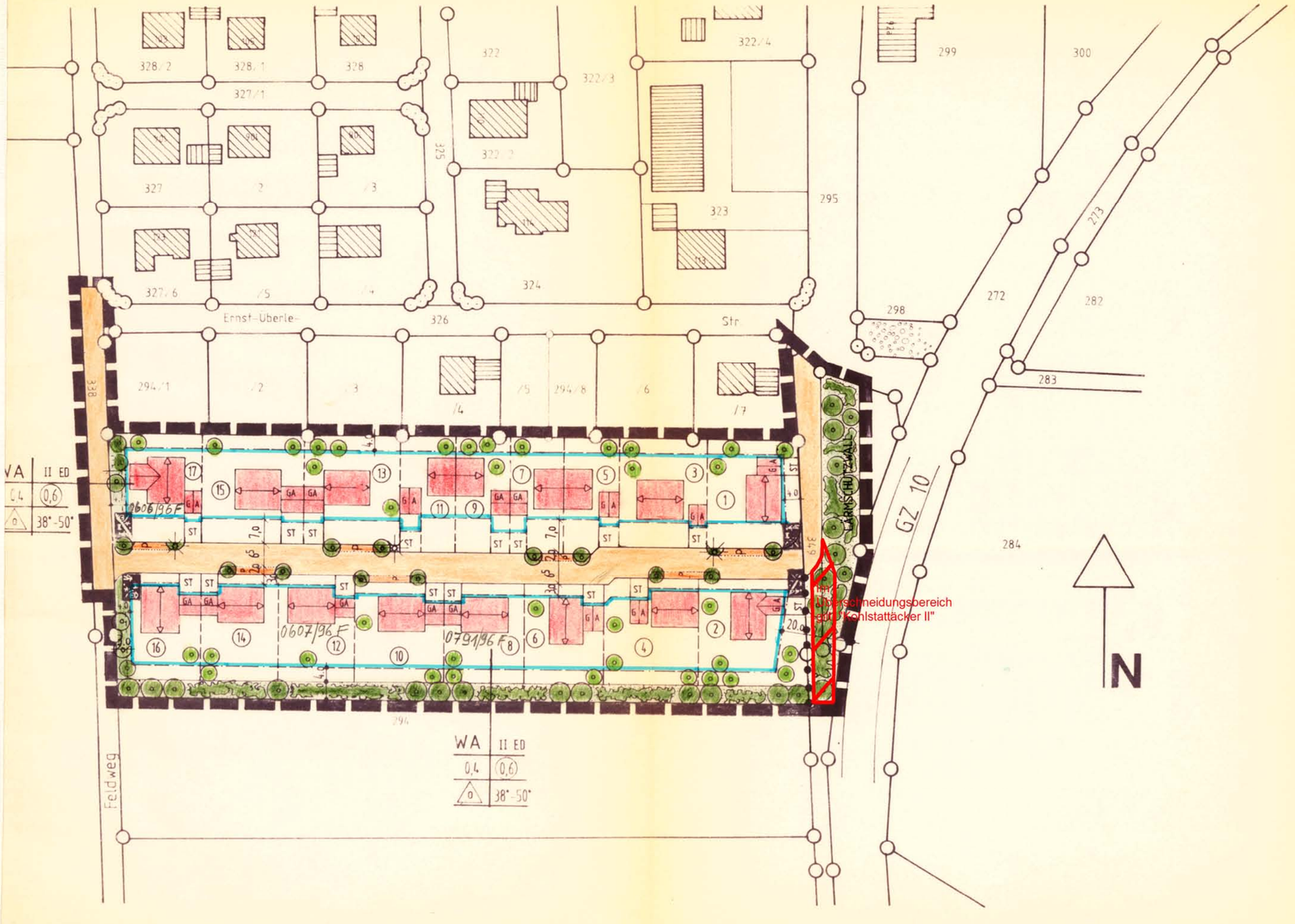
NUTZUNGSSCHABLONE

WA	Allg. Wohngebiet, zugelassen lt. §4, Abs. 2, BauNVO - Wohngebäude
II = E + D	Zahl der Vollgeschoße, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegen muß.
0,4	GRZ - Grundflächenzahl
(0,6)	GFZ - Geschoßflächenzahl
38° - 50°	Zugelassene Dachneigung
O	offene Bauweise
ED	Einzel- und Doppelhäuser zugelassen
	Öffentliche Grünflächen
6,50	Öffentliche Verkehrsfläche mit öffentlicher Grünfläche (Straßenbegleitgrün) und Längsparkflächen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 294 Flurstücksnummer
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Vorgeschlagene Neubauten
- GA ST 5,0 Pkw-Garage (Standortvorschlag) Verschiebungen entlang der Grenze des Standortvorschlages sind möglich.
- (1) Ordnungsnummern der Bauparzellen

+ Textteil



Bestandteil der Satzung vom 25. Juli 1994

Haldenwang, den 14.03.1995

(Siegel)

1. Bürgermeister

Genehmigt mit Bescheid vom

21. Februar 1995, Nr. 40 Az. 610-5/3

Günzburg, 21.02.1995
Landratsamt
I.A.

Siegel

Düll
Regierungrat

Bekanntmachung: 17.03.1995

8 93 56 GEMEINDE HALDENWANG

LANDKREIS GÜNZBURG

BEBAUUNGSPLAN "WA - KOHLSTATTÄCKER" GT. HAFENHOFEN

GEÄNDERT:	AUFTR.-NR. IV 9341
GEÄNDERT:	MASSTAB 1 : 1000
GEÄNDERT:	DATUM: 01.10.1993
LETZM. GEÄND.: 25.07.1994	BEARBEITET KALTNER

ING.-BÜRO EIBL
ZIRGESHEIMER - STR. 43
8 66 09 DONAUWÖRTH

ARCHITEKTURBÜRO EIBL
INHABER: ING. ALBERT EIBL
8609 DONAUWÖRTH
ZIRGESHEIMERSTR. 43 - TEL. 09

Genehmigt mit Bescheid vom

21. Februar 1995, Nr. 40 Az. 610-5/3

Günzburg, 21.02.1995
Landratsamt
I.A.

Düll
Regierungsrat

Die Gemeinde Haldenwang, Landkreis Günzburg erläßt aufgrund § 1 Abs. 5, § 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB und § 1 BauGB - Maßnahme G -, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, der Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung vom 01.01.1990 sowie der Planzeichenverordnung folgende genehmigungspflichtige Bebauungsplansatzung für das, im Gemeindeteil Hafenhofen liegende Baugebiet

"Kohlstattäcker"

Das Baugebiet wird begrenzt:

Im Süden durch die verbleibende, landwirtschaftlich genutzte Fläche der Flur Nr. 294,
im Westen durch den Feldweg Nr. 338, Flur Nr. 340
im Osten durch das Grundstück Nr. 296, 272 (Kreisstr. GZ 10)
im Norden durch die Baugrundstücke Flur Nr. 294/1, -2,-3,-4,-5,-8,-6 u. - 7 des vom Landratsamt Günzburg
mit AZ Nr.III/2-1187/65 AZ 610-5,
vom.13.07.1965 genehmigten Bebauungsplanes "Am südlichen Ortsrand".
Der räumliche Geltungsbereich ist in der Lageplanskizze vom 01.10.1993, Nr. IV/9341 genau gekennzeichnet, sie ist Bestandteil der Satzung.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet "Kohlstattäcker" gilt die vom Ing.-Büro Eibl, 86609 Donauwörth, Zirgesheimer Straße 43 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom **01.10.93**, letztmals geändert am **25.07.94**, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist nach § 4 (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt.

Die nach § 4, Abs. 3 der Bau-NVO genannten Ausnahmen (Betriebe der Beherbergungsgewerbe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes eingetragenen und nachstehend angegebenen Werte sind bindend einzuhalten und dürfen nicht überschritten werden:

3.1 II = E + D = Zahl der Vollgeschoße, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegen muß.

3.2 0,4 = Grundflächenzahl (GRZ)

3.3 (0,6) = Geschoßflächenzahl (GFZ) -

3.4 ED = Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5 38^{o} - 50^{o} = zugelassene Dachneigung

3.6 Die Grundstücksgröße muß je Doppelhaushälfte mind 300 m^2, je Einzelhausplatz mind. 600 m^2 betragen.

4. Bauweise

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise - wobei sowohl Einzel- u. Doppelhäuser zugelassen werden.

4.2 Garagen einschl. der Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 50,0 m^2 dürfen ohne seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

4.3 Nebengebäude und Garagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ausnahmsweise darf zusätzlich auf jedem Grundstück noch ein weiteres Nebengebäude bis 20,0 m^2 Nutzfläche innerhalb der Grundstücksgrenze errichtet werden. Das Nebengebäude ist in Mauerwerks- oder Holzbauweise mit Satteldach und einem Dachdeckungsmaterial wie das Hauptgebäude auszuführen. Der Grenzabstand muß den jeweiligen, gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabständen entsprechen (Mindestabstand von Grundstücksgrenze: Holzbauweise: mindestens. 5,0 m, Massivbauweise: mindestens 3,0 m).

4.4 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Hauptgebäude müssen einen betonten Rechteckgrundriß, wobei die Traufe mind. 2,0 m länger als die Giebelbreite sein muß, aufweisen. Ausnahmen sind bei der Bebauung mit Doppelhäusern möglich.

5.2 Als Dachformen sind nur Satteldächer zugelassen.

5.3 Dachüberstände werden sowohl am Ortgang bis max. 0,50 m, als auch an der Traufe bis max. 0,60 m zugelassen, gemessen von Außenkante Mauerwerk bis Außenkante Ortgang bzw. bei der Traufe waagerecht gemessen.
Schräg zulaufende Ort- und Traufengänge sind nicht zugelassen.

5.4 Firstrichtung:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Hauptfirstrichtungen der Hauptgebäude entsprechend der Planeintragungen wählbar mit der Maßgabe, daß die Hauptfirstrichtung des jeweiligen Hauptgebäudes entweder parallel oder senkrecht zu der geplanten Siedlungsstraße verlaufen muß. Nebenfirstrichtungen sind zugelassen. Zwerchgiebel sind gemäß Eintrag in der Bebauungsplanzeichnung mit der Maßgabe zugelassen, daß die Firsthöhe des Zwerchgiebeldaches mindestens 30 cm unterhalb der Firsthöhe des Hauptdaches liegen muß.

5.5 Dachneigung von Garagen:

Die Dachneigungen der Garagen müssen im Falle, daß

a: Firstrichtung der Garage parallel zu Firstrichtung des Hauptgebäudes liegt, absolut gleiche Dachneigung aufweisen.

b: Firstrichtung der Garage senkrecht zur Firstrichtung des Hauptgebäudes liegt, im Bereich der zugelassenen Dachneigungen (38^{o} - 50^{o}) liegen.

5.6 Dacheindeckung:

Als Dacheindeckung für Haupt- u. Nebengebäude sowie Garagen sind nur naturrote bzw. rotbraune Ziegel oder Betondachsteine zugelassen.

5.7 Dachaufbauten (Gauben):

Die Gesamtlänge einer Gaube darf das Maß von 3,0 m nicht überschreiten. Die Summe der Längen von Einzelgauben dürfen 1/3 der Hauptdachlänge nicht überschreiten.
Die Gaubenhöhe darf das Maß von 1,25 m, gerechnet vom Hauptdach bis Gaubentraufe nicht überschreiten. Die Eindeckung der Gauben hat mit demselben Material wie beim Hauptdach zu erfolgen.
Ausnahmsweise sind jedoch Eindeckungen der Gauben mit Kupferblech zugelassen.

5.8 Kniestöcke:

Die Kniestockhöhe darf das Maß von 0,60 m, gemessen von Oberkante Rohdecke über Erdgeschoß bis Unterkante Sparren, gemessen an der Hausaußenwand, nicht überschreiten.
Bei Garagen darf das Maß von 2,75 m, gerechnet von OK gewachsenen Gelände an der Garage bis Unterkante Dachrinne nicht überschritten werden.

5.9 Garagen und Stellplätze:

Garageneinfahrten müssen mind. 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze liegen. Die Garagenvorplätze (Stauraum mit mind. 5,0 m Tiefe) können gegen die Straße hin offengehalten werden, dann sind Absperrungen durch Ketten, Schranken, Tore und dgl. unzulässig. Tür- und Torpfeiler dürfen das Maß von 0,40 m in Länge und Breite sowie die Höhe von 1,10 m nicht überschreiten.
Mülltonnen, soweit diese im Zaunbereich zur Aufstellung kommen, sind in die Einfriedungsgestaltung zu integrieren.

Die Grenzbebauung von Garagen mit angebauten Nebenräumen darf das Maß von 8,50 m Länge an der Grenze nicht überschreiten.
Die Entwässerungsrinnen (z.B. Bircorinnen) zur evtl. Grundstücksentwässerung der Stellplätze sind auf eigene Kosten des Grundstückseigentümers einzubauen.

Werden Garagen einschl. Nebengebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut, so sind sie in gleicher Bauflucht zur Erschließungsstraße zu erstellen und mit gleicher Dachneigung und gleichem Dachdeckungsmaterial zu gestalten (siehe 5.5 !). Stellplätze sind wasserdurchlässig z.B. mit Rasengittersteinen, Granitpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit breiter Rasenfuge bzw. nur befestigter Fahrspuren auszuführen. An der Grenze gegenüberliegende Stellplatzflächen sind mit einheitlichem Material auszuzühren.

Werden Garagen nicht unmittelbar im Anschluß an die Stellplatzflächen errichtet, darf die Fahrspur zwischen Stellplatzfläche und Garageneinfahrt nur eine max. Breite von je 3,0 m betragen und muß mit demselben Belag wie die Stellplätze ausgestattet werden.

Auf jedem Grundstück müssen 2 Stellplätze bereitsgestellt werden, wobei die Stellplatzfläche vor den Garagen mit verwendet werden darf.

5.10. Sämtliche auf dem Grundstück anfallenden Oberflächen- bzw. Regenwasser können in einer Zisterne gesammelt werden, wobei das Überlaufwasser in das Trennsystem eingeleitet werden darf; ansonsten muß das Überlaufwasser ordnungsgemäß in Sickerschächten, Biotopen und dgl. entsorgt werden, ohne die Anlieger zu belasten.

6. Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dächer ist bis zu einer Größe von max. 30 % der Dachfläche des Hauptgebäudes zugelassen. Die Sonnenkollektoren müssen dieselbe Neigung wie das Hauptdach aufweisen (parallel zur Dachfläche installiert).

7. **<u>Gebäudehöhen und Sockelhöhen:</u>**

Bei Hauptgebäuden darf die Traufhöhe von 3,5 m, von OK - Urgelände bis Traufe gemessen, nicht überschritten werden. Die Oberkante der Rohdecke über Kellergeschoß darf nicht mehr als max. 0,5 m über Fahrbahnoberkante liegen.

8. **<u>Fassadengestaltung</u>**

8.1 Die gesamten Außenwände von Haupt- und Nebengebäude sind mit hellen Putzen auszustatten. Auffallend gemusterte Verputze sind nicht zugelassen.

8.2 Der Sockelanstrich ist im Farbton des Hauptgebäudes bzw. nur gering hiervon abgesetzt zu streichen. Dunkle oder grelle Farbtöne sind nicht zugelassen.

8.3 Holzverschalungen an der Fassade sind bis zu einem Maß von max. 30 % der gesamten Fassadenflächen von Haupt- und Nebengebäuden zugelassen.

8.4 Sichtbetonflächen und Sichtmauerwerksflächen bis max. 8,0 m^2 sind zulässig.

9. Einfriedungen

9.1 Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,10 m gerechnet ab Oberkante Fahrbahn nicht überschreiten. Als Einfriedung sind senkrechte oder waagrechte Lattungen zugelassen. Anstelle von Holzeinfriedungen können dichtwachsende winterharte Hecken mit innenliegenden Spanndrähten ausgeführt werden.

9.2 Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit max. 0,30 m, gerechnet ab Oberkante Fahrbahnrand, festgesetzt.

9.3 Einfriedungen zwischen den einzelnen Grundstücken können nur mit einer Höhe von max. 1,10 m als kunststoffbeschichteter Maschendrahtzaun grün oder grau bzw. als Holzzaun mit senkrechter und waagerechter Lattung ausgeführt werden. Anstelle von Holzeinfriedungen können auch dichtwachsende, winterharte Hecken mit innenliegenden Spanndrähten ausgeführt werden.

10. Festsetzungen zur Grünordnung

Öffentliche Grünflächen

10.1. Bindung an die Bepflanzung (Pflanzgebot)

10.1.1 Bepflanzung entlang der Baugebietsgrenze:

Pflanzenliste:

Bäume:

Betula pendula	-	Sandbirke
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer Pseudoplatanus	-	Bergahorn
Sorbur Aucuparia	-	Eberesche
Tilia Cordata	-	Winterlinde
Quercus Robur	-	Stieleiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylratica	-	Rotbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche

Alle Arten von Obstbäumen als Hochstämme.

Strauchpflanzung in mind. 3er Gruppen mit Reihenabstand von 1,25 m in folgenden Arten:

Amelauchier lamarckii	-	Felsenbirne
Sambucus nigra	-	schw. Holunder
Salix caprea	-	Salweide
Cratäegus monogyna	-	eingr. Weißdorn
Corylus avellana	-	Haselnuß
Prunus Spinosa	-	Schlehe
Euonymus Europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera Xylosteum	-	Heckenkirsche
Viburnum Lantana	-	Wolliger Schneeball
Wildrosen	-	z.B. rose camina
Cornus sanguinea	-	Gem. Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche

sowie Beerensträucher aller Art

10.1.2 Bepflanzung entlang der verkehrsberuhigten Siedlungsstraße (Straßenbegleitgrün)

Prunus avium	-	Vogelkirschen
Crataegus coccinea	-	Scharlachdorn
Sorbus Aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Gem. Eberesche
Crataegus laevigata	-	Rotdorn
Acer Pseudoplatanus	-	Bergahorn

10.1.3 Pro Grundstück muß mindestens ein Laubbaum, gemäß Artenliste in 10.1.1, gepflanzt werden.
Anstelle von Laubbäumen können jedoch auch Obstbäume (Hochstamm) verwendet werden.
Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten zu bevorzugen.
Nadelgehölze sowie die Pflanzung von geschlossenen Nadelholzhecken (z.B. Thujen, Fichtenhecken und dergleichen) - gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige bzw. rot- und gelbtriebige Arten istweitgehenst zu vermeiden.

10.2. <u>Erhaltung und Pflege der Pflanzen</u>

10.2.1 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind artengerecht zu ersetzen.

<u>Verfahren</u>

Verfahren

Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates
vom **03.11.93** ortsüblich bekannt gemacht am 07.12.-23.12.93

Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 08.12.-15.12.93

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 01.10.93
letztmals geändert am 25.07.94
wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom **01.02.94** bis **01.03.94** und 01.08.94 bis 02.09.1994
öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Haldenwang hat mit Beschluß vom 06.04.94
diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und 23.11.94
als Satzung beschlossen.

Dem Landratsamt Günzburg gemäß § 11 Abs.
3 BauGB, angezeigt mit Schreiben vom 01.12.94

Das Landratsamt Günzburg hat mit Schreiben vom 21.02.95
den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
zugestimmt.

Das Anzeigeverfahren des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Satz 1 BauGB am **10.12.93** ortsüblich durch Aushang bekanntge-macht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 17.03.95
nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich geworden.

Haldenwang, den 01.12.1994 .....
1. Bürgermeister

Ausfertigung: 14.03.1995 .....
1. Bgm.

ARCHITEKTURBÜRO ZIBL
INHABER: KARL-HEINZ ZIBL
86609 DONAUWÖRTH
ZIRGESHEIMERSTR. 43 · TEL. 0906/6033

EDV-4-9341bs.wps