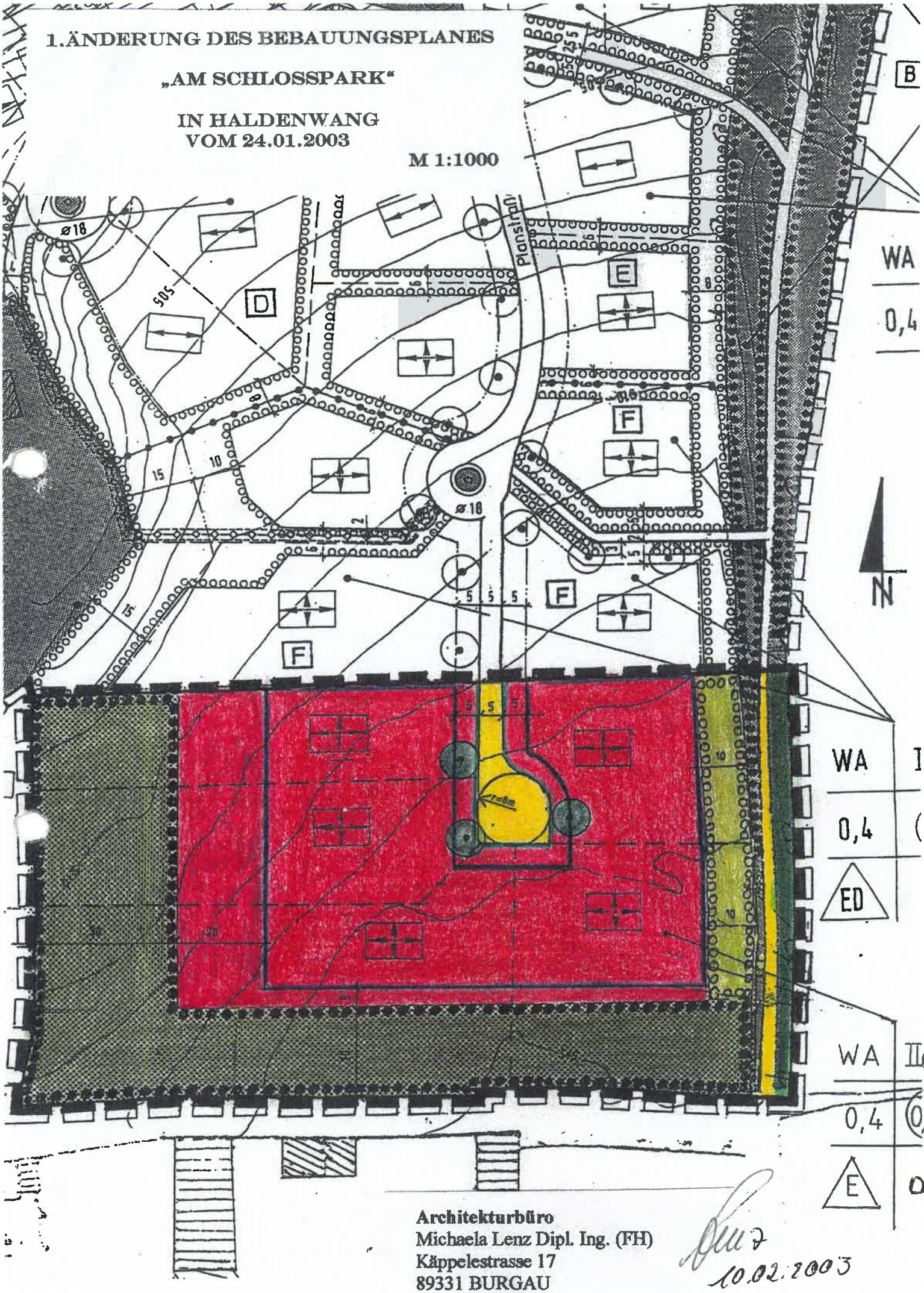
1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„AM SCHLOSSPARK“

IN HALDENWANG
VOM 24.01.2003

M 1:1000



Architekturbüro
Michaela Lenz Dipl. Ing. (FH)
Käppelestrasse 17
89331 BURGAU
Tel. 08222/7017 Fax 08222/90071

10.02.2003

SATZUNG

der Gemeinde Haldenwang
für das Gebiet

1. ÄNDERUNG AM SCHLOSSPARK

Die Gemeinde Haldenwang erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 der Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayBO) den Bebauungsplan „1. Änderung Am Schlosspark" als Satzung. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bestandteile des Bebauungsplanes:
Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Michaela Lenz ausgearbeitete Planzeichnung vom 24.01.2003 in der Fassung vom 28.03.2003 (redaktionell geändert am 30.04.2003).
Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes tritt im Überschneidungsbereich der Bebauungsplan „Am Schlosspark" außer Kraft.

§ 2
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausnahmen nach Abs. 3, Nr. 4 und 5 sind nicht zulässig.

§ 3
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß **0,2**

3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß **0,35**

3.3 Je Wohngebäude sind maximal 2Wohneinheiten zulässig.

3.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.000 m²

§ 4
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

3.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.000 m²

§ 4
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

4.1 Es ist nur die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zulässig

4.2 nur Einzelhäuser sind zulässig

4.3 Garagen mit einer Gesamtnutzfläche bis 50m² sind als Grenzgarage ohne Grenzabstand zulässig, wenn ihre Grenzlänge nicht mehr als 8,00m und die Wandhöhe max. 3m i.M. beträgt. (Art.7 Abs.4 BayBO)

4.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im Bereich der Flächen zum Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern nach den §§ 7.5 und 7.6 dieser Satzung nicht zulässig.

4.5 Hauptfirstrichtung, Nebenfirstrichtungen sind zulässig.
Bei sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

4.6 Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

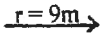
4.7 Die Abstandsflächen nach § 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung in der jeweiligen Fassung sind einzuhalten.

§ 5
VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 Straßenverkehrsflächen

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Radius Wendehammer



§ 6
GESTALTUNG DER GEBÄUDE

6.1 Pultdächer sind nicht zulässig.

6.2 Dachneigung bei allen Gebäuden auf einem Grundstück einheitlich, einschließlich der Dachaufbauten: **35° - 50°**

6.3 Dachneigung (abweichend von § 6.2 dieser Satzung zulässig) bei Bepflanzten, erdbedeckten Gründächern, Glas- oder Solardächern. **0° - 65°**

6.4 Garagen und Nebengebäude sind zu einem einheitlichen Baukörper zusammenzufassen.

6.5 Die Oberkante des Rohfußbodens für das Erdgeschoss darf bergseitig maximal 0,30m über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen.

§ 6
GESTALTUNG DER GEBÄUDE

6.1 Pultdächer sind nicht zulässig.

6.2 Dachneigung bei allen Gebäuden auf einem Grundstück einheitlich, einschließlich der Dachaufbauten: **35° - 50°**

6.3 Dachneigung (abweichend von § 6.2 dieser Satzung zulässig) bei Bepflanzten, erdbedeckten Gründächern, Glas- oder Solardächern. **0° - 65°**

6.4 Garagen und Nebengebäude sind zu einem einheitlichen Baukörper zusammenzufassen.

6.5 Die Oberkante des Rohfußbodens für das Erdgeschoss darf bergseitig maximal 0,30m über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen.

§ 7
GRÜNFLÄCHEN UND GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE

7.1 Grundstückseinfriedungen im Straßenbereich sind nur als freiwachsende Hecken und dichte Strauchreihen zulässig. Zäune im Straßenbereich sind nur mind. 1m hinter die Grenzbepflanzung zurückgesetzt als Maschendrahtzäune (im Straßenbereich bis max. 80cm Höhe über OK Strasse) zulässig. Sockel bei Einfriedungen sind nicht zulässig. Die Pflanzenauswahl hat sich an folgender Liste zu orientieren (standortfremde und nicht ortstypische Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze, insbesondere bunt-, rotlaubige und gelbtriebige Arten dürfen nicht verwendet werden):

Bäume: Obstgehölze altbewährter Lokalsorten als Hochstamm

Hainbuche (Carpinus betulus)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Kastanie (Aesculus hippocastanum)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Grauerle (Alnus incana)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Birke (Betula pendula)
Stileiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Feldahorn (Acer campestre)
Traubenkirsche (Prunus padus)

Sträucher:

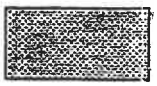
Haselnuß (Corylus avellana)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schlehe (Prunus spinosa)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus oxyacantha)
Gemeiner Hartriegel – einheimische Art (Cornus sanguinea)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Gemeine Berberitze (Berberis vulgaris)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Korbweide (Salix viminalis)

Als Ziersträucher werden empfohlen:

Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
Perlmuttstrauch (Kolkwitzia amabilis)
Flieder (Synerga vulgaris und in Sorten)
Wildrosen (Rosa canina, Rosa rubifolia, Rosa multiflora, Rosa rubiginosa)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)

7.2 Entlang der Erschließungsstrasse der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind als Begrünung einseitige Baumreihen festgesetzt. Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche 4m und ca. 15m untereinander (Stammabstand). Die Baumarten sind nach der Liste unter § 5.3 dieser Satzung zu wählen. Die Höhe der gewählten Bäume bei der Anpflanzung muß mind. 2,5m betragen. Vom Standort der zeichnerischen Darstellung in der Planzeichnung kann im Umfang der nachbarrechtlichen Vorschriften und der Zufahrten abgewichen werden.

7.3 Öffentliche Grünflächen
Die Flächen im Bereich des Hohlweges sind in ihrem Grünbestand zu erhalten.
Im Bereich des Hohlweges müssen die Großbäume die entfernt werden sollen mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg abgestimmt werden.
Strauchpflege auf den Stock setzen in diesem Bereich ist ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg abzuklären.
Für entfernte Gehölze werden Ersatzpflanzungen erfolgen:



<u>Großbäume</u>:

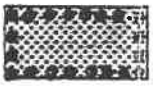
Hainbuche (Carpinus betulus)	Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Rotbuche (Fagus sylvatica)
Esche (Fraxinus excelsior)	Stileiche (Quercus robur)
Kastanie (Aesculus hippocastanum)	

<u>Sträucher</u>:

Haselnuß (Corylus aveliana)	Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	Saalweide
Liguster (Ligustrum vulgare)	Rote Heckenkirsche
Schlehe (Prunus spinosa)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Es handelt sich bei diesem Bereich um das amtlich kartierte Biotop Nr. B 110.011 und B 110.012.

7.4 Private Grünflächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB.
Die Fläche ist in ihren ursprünglichen Zustand als Streuobstwiese zu versetzen und als solche extensiv zu pflegen.
Die Standortfremden Nadelgehölze sind zu entfernen.
Entsprechende Neuanpflanzungen von Obstbäumen (bewährte lokaltypische Hochstammsorten) werden von der Freyberg`schen Forstverwaltung vorgenommen.



7.5 Private Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB.
Auf den gekennzeichneten Flächen ist pro Grundstück je angefangene 200m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die gemäß §7.2 dieser Satzung zu pflanzenden Bäume dürfen hierbei nicht angerechnet werden.
Die Höhe der gewählten Bäume bei der Anpflanzung muß mindestens 2,50m betragen. Es sind folgende Baumarten zu pflanzen:

Obstbäume (bewährte lokaltypische Sorten mit Hochstamm)

Hainbuche (Carpinus betulus)	Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Birke (Betula pendula)
Esche (Fraxinus excelsior)	Stileiche (Quercus robur)
Kastanie (Aesculus hippocastanum)	Winterlinde (Tilia cordata)

Außerdem ist auf diesen festgesetzten Flächen eine dichte Strauchbepflanzung mit Sträuchern gemäss der Liste unter § 7.1 der Satzung vom 17.Juli 1997 vorzunehmen. Raster 2 x 2m.
Die Pflanzungen müssen spätestens in der dem Erstbezug (des ersten Gebäudes des Grundstückes) nächstfolgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

7.6 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht anderweitig genutzt werden gärtnerisch anzulegen. Dabei soll sich die Auswahl an den Pflanzlisten unter § 7.1 der Satzung vom 17.Juli 1997 orientieren.

7.7 Zufahrten, Wege, Stellplätze und sonstige zu befestigende Freiflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen herzustellen, sofern dem keine anderen Vorschriften entgegen stehen.

7.8 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind nur dort zulässig, wo sie für die Errichtung von Gebäuden, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen absolut notwendig sind. Sie sind naturnah zu gestalten und einzugrünen.

7.9 Für die Gestaltung der Baugrundstücke ist jedem Bau- oder Freistellungsantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil der Baugenehmigung beizulegen aus dem die genaue Bepflanzung und Oberflächenbefestigung hervorgeht.

§ 8
EINGRIFFSREGELUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Der Bebauungsplan „1. Änderung Am Schlosspark“ in der Gemeinde Haldenwang stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und wird entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ kompensiert.
Gemäß dieser Regelung fällt das im Geltungsbereich ausgewiesene Gebiet unter die Kategorie II Typ B. Hier ist von einem Kompensationsfaktor von 0,8 auszugehen.
Die aufgrund der Eingriffsbilanzierung noch herzustellende Ausgleichsfläche von ca. 5.000m² wird mit Einverständnis und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Freiherr von Freyberg´schen Forstverwaltung durch die Neuanlage ein Kleingewässerbiotops (mosaikförmig) auf der Flur Nr. 165 der Gemarkung Eichenhofen (Gesamtfläche 5.550m², davon entfallen als Teilfläche auf das Biotop 2.500m²). Es werden 15 Kleingewässer angelegt mit einer Wassertiefe von 30 – 40cm.
Der anfallende Erdaushub wird im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche aufgeschüttet und als Waldmantel mit 100 Sträuchern (35 Schlehen, 20 Weißdorn, 20 Liguster, 25 rote Heckenkirsche) ausgebildet.
Die Biotopfläche bleibt sich selbst überlassen, wird nicht gedüngt und erfährt keinen Pflanzenschutz.

§ 9
SONSTIGE FESTSETZUNGEN

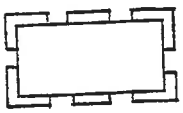
§ 8
EINGRIFFSREGELUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Der Bebauungsplan „1. Änderung Am Schlosspark“ in der Gemeinde Haldenwang stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und wird entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ kompensiert.
Gemäß dieser Regelung fällt das im Geltungsbereich ausgewiesene Gebiet unter die Kategorie II Typ B. Hier ist von einem Kompensationsfaktor von 0,8 auszugehen.
Die aufgrund der Eingriffsbilanzierung noch herzustellende Ausgleichsfläche von ca. 5.000m² wird mit Einverständnis und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Freiherr von Freyberg´schen Forstverwaltung durch die Neuanlage ein Kleingewässerbiotops (mosaikförmig) auf der Flur Nr. 165 der Gemarkung Eichenhofen (Gesamtfläche 5.550m², davon entfallen als Teilfläche auf das Biotop 2.500m²). Es werden 15 Kleingewässer angelegt mit einer Wassertiefe von 30 – 40cm.
Der anfallende Erdaushub wird im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche aufgeschüttet und als Waldmantel mit 100 Sträuchern (35 Schlehen, 20 Weißdorn, 20 Liguster, 25 rote Heckenkirsche) ausgebildet.
Die Biotopfläche bleibt sich selbst überlassen, wird nicht gedüngt und erfährt keinen Pflanzenschutz.

§ 9
SONSTIGE FESTSETZUNGEN

8.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „1. Änderung Am Schlosspark“

8.2 Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes



8.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:
zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das 2.Vollgeschoss im Dachraum oder im Kellergeschoss liegen muß.

II a

8.4 Maßzahlen in m

8.5 Auf den Grundstücken müssen je Wohneinheit zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Die Flächen vor den Garagen dürfen dabei nicht mit angerechnet werden.

8.6 Die bestehende 1-kV-Freileitung dient zur Versorgung des Schlosses und muß in Ihrem Bestand erhalten bleiben.

8.7 geplantes 1-kV-Stromkreiskabel als Leitungsrecht für die Lechwerke AG Günzburg

Michaela Lenz ausgeschieden

HINWEISE

UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nutzungsschablone

Art der Baulichen Nutzung	Zahl der Voll-geschosse
Grund-Flächenzahl GRZ	Geschoß-flächenzahl GFZ
Gebäudeart	Bauweise

geschlagene Grundstücksgrenzen ---

Vorgeschlagene Gebäude ☐

Höhenlinien, Angaben üNN 510

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Naturparks „Augsburg – Westliche Wälder"

Emissionen:
Die Flächen östlich des Baugebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Besonders bei ungünstigen Wetterlagen sind Geruchs- und Geräuschbelästigungen nicht auszuschließen.
Auf dem nordwestlich der Baugrundstücke gelegenen sogenannten „Festplatz" finden sporadisch Veranstaltungen statt. Mit Lärmbelästigungen ist deshalb gelegentlich zu rechnen.

Abführung von Oberflächenwasser und Dachwasser:

Das anfallende Niederschlagswasser wird wie bereits im bestehenden Baugebiet über Teiche in sogenannten Rückhaltebecken gespeichert. Die Kapazität dafür ist ausreichend. Es kann jedoch auch auf dem Grundstück in einer Zisterne gesammelt werden.
Sämtliche zu befestigende Flächen auf den Privatgrundstücken sind aus ökologischen Gründen sickerfähig zu gestalten. Dabei ist sicherzustellen, daß kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abfließen kann.
Auf ein Gutachten zu den Versickerungsmöglichkeiten wird verwiesen. Es ist Bestandteil der Begründung des bereits gültigen Bebauungsplanes „Am Schlosspark" in der Fassung vom 17.Juli 1997 und liegt diesem bei.
Laut dem Gutachten ist im Bereich des Bebauungsplanes „1. Änderung Am Schlosspark" eine Möglichkeit der Versickerung im Einzelfall zu prüfen falls sie gewünscht wird.
Das Gutachten sollte gegebenenfalls um dieses Gebiet erweitert werden.