SATZUNG

der Gemeinde Haldenwang
über den Bebauungsplan für das Gebiet

Am Schloßpark

vom 17. Juli 1997

§ 1

Auf Grund der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 10.09.1997 die folgende Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der vom Ingenieurbüro für Architektur und Stadtplanung Dipl.-Ing. Günther Appel, Augsburger Str. 12 89312 Günzburg ausgearbeiteten Planzeichnung und dem Text, für das Gebiet

"Am Schloßpark"

erlassen

A) Planzeichnung in der Fassung vom 17. Juli 1997
B) Text

§ 2

Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines WA obergeblet nach § 4 BauNVO. Ausnahmen n. o.N Abs. 3. Satz 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. **WA**

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.
zwei Vollgeschosse zulässig, wobei eines der Vollgeschosse im Dachraum oder im Kellergeschoß liegen muß. **II e**

3.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß. **0,4**

3.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß. **0,6**

3.4 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3.5 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 800 m².

§ 4

Bauweise, überbaubare Flächen

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

4.2 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. **ED**

4.3 Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

4.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im Bereich der Flächen zum Anpflanzen bzw. Erhaltung 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.

4.8 Sichtdreiecke mit Maßangaben:
Innerhalb der Sichtdreiecke bei der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße GZ10 dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Haufen, Stapel u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,80 m über eine durch Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

§ 5

Verkehrsflächen

5.1 Straßenverkehrsflächen.

5.2 Straßenbegrenzungslinie.

5.3 Unterteilung der Straßenverkehrsfläche als Hinweis.

5.3.1 öffentliche Parkfläche und Parkbucht P

5.3.2 Fuß- und Radweg

5.3.3 anzupflanzende öffentliche Fläche als Straßenbegleitgrün, als extensive Wiesenstreifen anzulegen und zu pflegen.

5.4 zu pflanzende Bäume im Straßenbereich:
es sind folgende Baumarten zu pflanzen:

Esche (Fraxinus excelsior)	Stieleiche (Quercus robur)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Feldahorn (Acer campestre)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	Mehlbeere (Sorbus aria)
Obstbäume, Wildobst	

Die Höhe der gewählten Bäume bei der Anpflanzung muß mindestens 2,5 m betragen.

5.5 Radius bei Straßenein mündungen in m. r = 12 m

§ 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 begrünten, erdbedeckten Grundächern, 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 0.30 m 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. 1 m hinter die Grenzbepflanzung zurückgesetzt als Maschendrahtzäune (im Straßenbereich bis max. 80 cm Höhe über OK Straße) zulässig. Sockel bei Einfriedungen sind nicht zulässig.
Die Pflanzenauswahl hat sich an folgender Liste zu orientieren (standortfremde und ortsuntypische Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze, insbesondere bunt-, rotlaubige und gelbfrüchtige Arten dürfen nicht verwendet werden.)

Bäume, Obstgehölze alte Wuchsformen Lokalsorten als Hochstamm

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

Sträucher, Haselnuß (Corylus avellana)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Stieleiche (Prunus spinosa)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus oxyacantha)
Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)
Als Ziersträucher werden empfohlen:
Kornelkirsche (Cornus mas)
Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)
Wildrosen (Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rosa rubrifolia, Rosa multiflora).

Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Gemeine Berberitze (Berberis vulgaris)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Korbweide (Salix viminalis)

Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
Perlmutterstrauch (Kolkwitzia amabilis)
Flieder (Syringa vulgaris und in Sorten)

7.2 Anpflanzen der Erschließungsstraßen des Bebauungsplans sind als Begrünung einseitige Baumreihen festgesetzt. Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche 4 m und ca. 15 m untereinander (Stammabstand). Die Baumarten sind nach der Liste unter § 5.4 dieser Satzung zu wählen.
Die Höhe der gewählten Bäume bei der Anpflanzung muß mindestens 2,5 m betragen.
Vom Standort der zeichnerischen Darstellung in der Planzeichnung kann im Umfang der nachbarrechtlichen Vorschriften und der Zufahrten abgewichen werden.

7.3 Öffentliche Grünflächen:

7.3.1 Zweckbestimmung: Friedhof

7.3.2 Zweckbestimmung: Festplatz

7.3.3 Zweckbestimmung: Park

7.3.4 Zweckbestimmung: Biotop: B
Hohlweg mit Heckenstruktur und dominanten Großbäumen (amtliche Biotopkartierung Nr. B 110.011 und B 110.012)

7.4 Private Grünfläche:
Obstgarten

7.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

a) Der Obstgarten ist zu pflegen und in seinem Bestand als zusammenhängende Streuobstwiese zu erhalten. Die standortfremden Nadelgehölze sind zu entfernen. Entsprechende Neupflanzungen von Obstbäumen (bewährte, lokaltypische Hochstammsorten) sind vorzunehmen. Die Wiese ist extensiv zu pflegen.

b) Die Flächen im Bereich des Hohlweges und an der Kreisstraße GZ10 sind in ihrem Grundbestand 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 abzustimmen.
Für entfernte Gehölze werden Ersatzpflanzungen erfolgen:
Großbäume:

Stieleiche (Quercus robur)	Rotbuche
Hainbuche (Carpinus betulus)	Esche (Fraxinus excelsior)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Spitzahorn (Acer platanoides)
Kastanie (Aesculus hippocastanum).	

Sträucher
Haselnuß (Corylus avellana)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Gemeine Berberitze (Berberis vulgaris)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Stieleiche (Prunus spinosa)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Korbweide (Salix viminalis)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

7.6 Flächen 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 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die gem. § 7.2 dieser Satzung zu pflanzenden Bäume dürfen hierbei nicht angerechnet werden. Die Höhe der gewählten Bäume bei der Anpflanzung muß mindestens 2,5 m 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) Stieleiche (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 dieser Satzung vorzunehmen. Raster 2 x 2 m.
Die Pflanzungen müssen spätestens in der dem Ersatzbezug (des ersten Gebäudes eines Grundstückes) nächstfolgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

7.7 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht anderweitig genutzt werden, gärtnerisch anzulegen. Dabei soll sich die Auswahl an den Pflanzlisten unter § 7.1 orientieren.

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

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

7.10 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

Sonstige Festsetzungen

8.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

8.2 Maßzahlen in m.

8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

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

8.5 Geplantes 1 kV - Erdkabel der LEW mit Fläche für Leitungsrecht.

§ 9

(Inkrafttreten)

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Die Satzung wurde dem Landratsamt Günzburg mit Schreiben vom 15.09.1997 angezeigt das eine Rechtsverletzung nicht geltend gemacht hat.

Haldenwang, den 03.10.1997

(Siegel)

Holzinger, 1. Bürgermeister

HINWEISE

und nachrichtliche Übernahmen

1. NUTZUNGSSCHABLONE:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grund-flächenzahl GRZ	Geschoss-flächenzahl GFZ
Gebauweise	Baugrenze

2. Bestehende Grundstücksgrenzen

3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

4. Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude

5. Vorgeschlagene Gebäude

6. Flurstücksnummer 579 / 2

7. Höhenlinien mit 1 m Abstand, Angaben üNN 510

8. Biotop mit Numerierung aus der bayerischen Biotopkartierung B 110.012

9. Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Naturparks „Augsburg - Westliche Wälder".

10. Baubereiche (zur besseren Orientierung) A

11. Bestehende Trafostation Nr. 215 D Reuthe der LEW

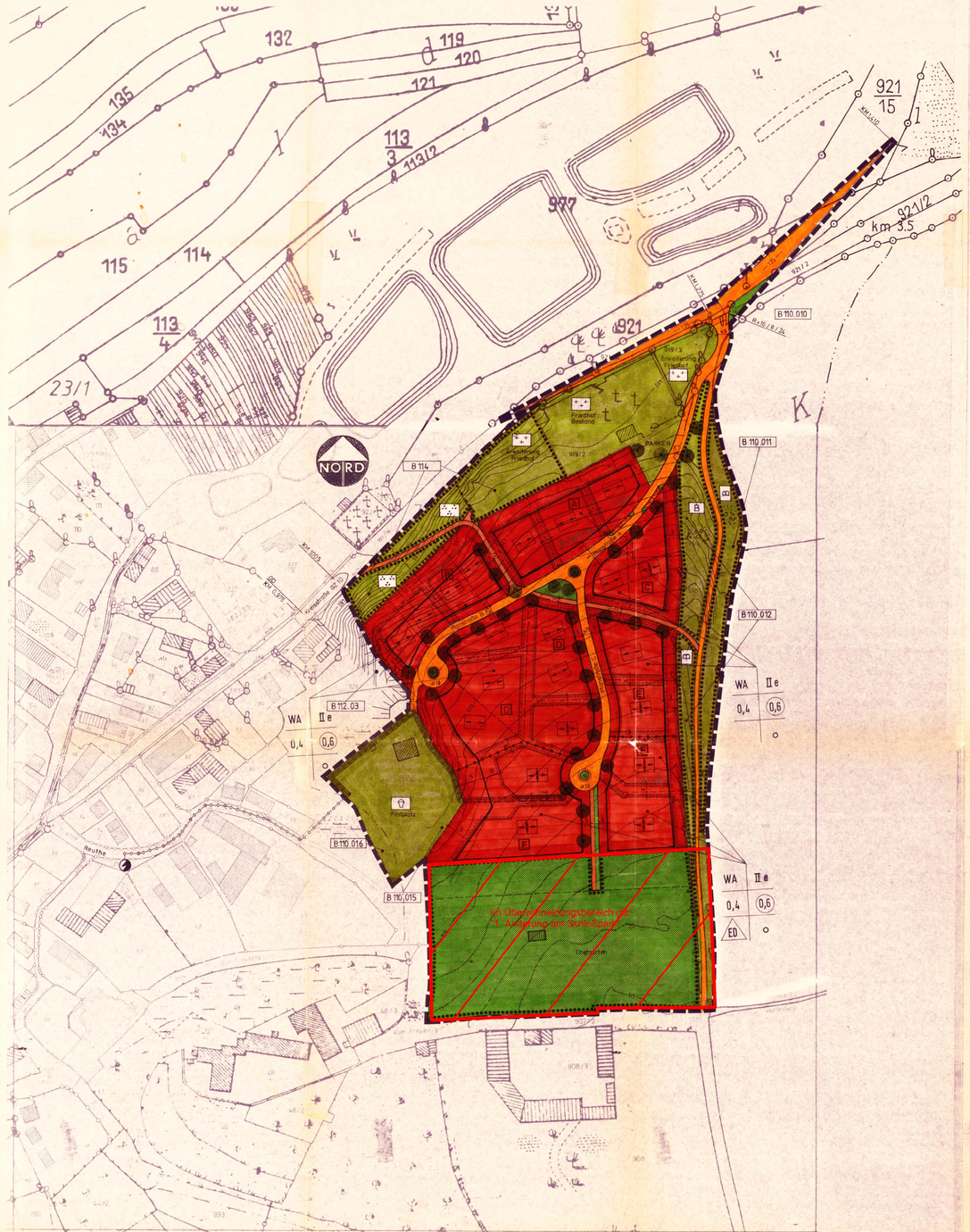
12. Straßenkilometer KM 1,005

13. Emissionen:
Die Flächen östlich des Baugebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Besonders bei ungünstigen Wetterlagen sind Geruchs- und Geräuschbelästigungen nicht auszuschließen.
Auf dem westlich der Baugrundstücke gelegenen sogenannten „Festplatz" finden sporadisch Veranstaltungen statt. Mit Lärmbelästigungen ist deshalb gelegentlich zu rechnen.
An der nördlichen Baugrenze entlang verläuft die Kreisstraße GZ 10. Es wird hier empfohlen die Wohn- und Schlafräume nicht nach Norden zu orientieren.

14. Abführung von Oberflächenwasser und Dachwasser:
Die Baugrunderwerber werden angehalten, das anfallende Dachwasser nicht sofort dem Kanal zuzuleiten, sondern zur Rückhaltung und Reinigung in einer ausreichend dimensionierten Zisterne aufzufangen und von dort einer Brauchwassernutzung zuzuführen (z. B. WC-Spülung, Gartenbewässerung ect.).
Sämtliche zu befestigende Flächen auf den Privatgrundstücken sind aus ökologischen Gründen sickerfähig zu gestalten (siehe § 7.8 der Satzung). Dabei ist sicherzustellen, daß kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abfließen kann.
Auf das Gutachten zu den Versickerungsmöglichkeiten wird verwiesen. Es ist Bestandteil der Begründung und liegt dieser bei. Laut dem Gutachten ist eine Versickerung im Hangbereich problematisch und deshalb abzulehnen. Im oberen Bereich des Areals wäre der Einzelfall zu prüfen falls eine Versickerung gewünscht wird.

15. Hangwasser:
Bei der Erschließung und Bebauung des Areals eventuell auftretendes Hangwasser darf nicht dem gemeindlichen Kanal zugeleitet werden, sondern ist nach Möglichkeit wieder dem Untergrund zuzuführen.

G:\D-TEXTE-PROJEKTE\HALDWANG\AS-SATZ.DOC



Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat der Gemeinde Haldenwang hat in der Sitzung vom 12.07.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes »AM SCHLOSSPARK« beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 28.11.95 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan »AM SCHLOSSPARK« hat am 07.12.1995 stattgefunden.

c) Der Entwurf des Bebauungsplans »AM SCHLOSSPARK« in der Fassung vom 10.11.1995 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01. bis 15.02.1996 zum ersten mal öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 05.04.96 ortsüblich bekanntgemacht.

d) Der Entwurf des Bebauungsplans »AM SCHLÖSSPARK« in der Fassung vom 10.01.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02. bis 06.03.1997 zum zweiten mal öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 24.01.97 ortsüblich bekanntgemacht.

e) Der Entwurf des Bebauungsplans »AM SCHLOSSPARK« in der Fassung vom 16.07.97 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.97 bis 05.09.97 zum dritten mal öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 25.07.97 ortsüblich bekanntgemacht.

f) Die Gemeinde Haldenwang hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 10.09.97 den Bebauungsplan »AM SCHLOSSPARK« gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 17.09.97 als Satzung beschlossen.

g) Dem Landratsamt Günzburg wurde die Genehmigung des Bebauungsplanes »AM SCHLOSSPARK« mit Schreiben vom 15.09.97 angezeigt.
Das Landratsamt Günzburg hat mit Schreiben vom 29.09.97 Nr. 40-611-845 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

h) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes »AM SCHLOSSPARK« wurde am 10.10.97 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan »AM SCHLOSSPARK« ist damit in Kraft getreten.

Haldenwang, den 03.11.97

(Siegel)

Holzinger, 1. Bürgermeister

AM SCHLOßPARK

siehe auch Bebauungsplan
1.Änderung am Schlosspark

Dipl.-Ing. und Dipl.-Ing.(FH) Architekt und Stadtplaner
Günther Appel
Sachbefugnisberechtigter für Städte und Gemeinden
Augsburger Straße 12
89312 Günzburg
Tel. 08221 / 3 10 49
Fax 08221 / 3 10 50

Projektmanagement
Bauleitplanung
Stadt- und Dorferneuerung
Gartenbauplanungsbüro
Hoch- und Industriebau
Verkehrstiefbau
Grünordnung
Ingenieurvermessung

GEMEINDE HALDENWANG
Bebauungsplan
Am Schloßpark

	Datum:	Unterschrift:
gezeichnet	40.11.95	A.C.
geändert	15.8.96 17.07.97	WS S.U.

Maßstab: 1 : 1.000
Plan-Nr.