Bebauungsplan
Nachtweide / Grubenäcker
Haldenwang

WA, o | IIa
0,30 | 0,5
SD: 35°–50°
PD, vPD: 15°–45°
WD: 20°–50°
RRT
Längsparkplätze 3
Straßenlinie
Hohe Raine
Rosscherstr.
Rübenstraße
Straßenlinie
Straßenlinie
Straßenlinie

Gemeinde Haldenwang

OT - Haldenwang, Lkr. Günzburg

SATZUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN "Nachtweide / Grubenäcker"

Fassung vom 12.12.03
Mit redaktionellen Änderungen gem. Gemeinderatssitzung vom 18.2.04

ENTWURFSVERFASSER:

INGENIEURBÜRO
ALBERT EIBL
ZIRGESHEIMER STRASSE 43

86609 DONAUWÖRTH
Tel. 0906 / 6033
Fax 0906 / 6036

GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH

Dipl. Ing. Angelika Otto
Landschaftsarchitektin
Nordfeldstr. 3
86405 Meitingen
Tel. 08271 / 429045
Fax. 429046

Die Gemeinde Haldenwang erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.IS. 2141), der Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl.S.433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F.d. Bekanntmachung in der Fassung vom 12.8.1998 (GVBl.S.797) die folgende Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet "Nachtweide /Grubenäcker" gilt die vom Ing.-Büro Eibl, 86609 Donauwörth, Zirgesheimer Str. 43, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 12.12.03, mit letzten redaktionellen Änderungen gem Gemeinderatssitzung am 18.2.04, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bilden.

Satzung

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt.
Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§16-20 BauNVO)

0,30 = Grundflächenzahl (GRZ)
Als höchstzulässiges Maß der GRZ

(0,5) = Geschossflächenzahl (GFZ)
Als höchstzulässiges Maß der GFZ

Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zugelassen.

3. Bauweise

Offene Bauweise
O = Offene Bauweise (§ 22, Abs. 2, BauNVO)

4 Gestaltung der Hauptgebäude und Garagen

4.1 Zahl der Geschosse

IIa = maximal 2 Vollgeschosse, davon eines im Dachgeschoss oder Untergeschoss Sh 1. Änderung!

4.2 Dachformen

Als Dachformen sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeltdächer zugelassen.

Für Carports mit maximal zwei Außenwänden sind auch Flachdächer zugelassen.

4.3 Dachneigung

Folgende Dachneigungen sind zulässig:
Satteldächer: 35°-50°
Pultdächer, versetzte Pultdächer: 15°- 45°
Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer: 20° – 50°

4.4. Firstrichtung

Die Firstrichtung wird parallel zum Hang zwingend festgelegt.
Ausgenommen sind die Parzellen 8-11, auf denen die Firstrichtung frei wählbar ist.

4.5. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung bei Haupt- und Nebengebäuden und Dachaufbauten sind Ziegel- bzw. Betondachsteine in Rot- und Brauntönen und Blecheindeckungen zugelassen. Grelle Farben sind nicht zulässig.

4.6. Dachaufbauten

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Einzelgaubenbreite darf 3,00 m nicht überschreiten.
Die Summe der Einzelgaubenbreiten darf 1/3 der zugehörigen Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten.

4.7. Zwerchgiebel

Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zugelassen. Der First des Zwerchhauses muß mind. 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
Die Dachneigung des Zwerchanbaues ist in derselben Neigung wie die des Hauptdaches auszuführen.

4.8. Kniestöcke

Bei Häusern mit Satteldach darf die Kniestockhöhe 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohdecke über Erdgeschoss bis UK-Sparren, gemessen an der Außenkante Außenwand nicht überschreiten. Kniestöcke sind nur an Hauptgebäuden zugelassen.

4.9. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur mit einer dem Hauptgebäude angepassten Dachneigung zulässig.

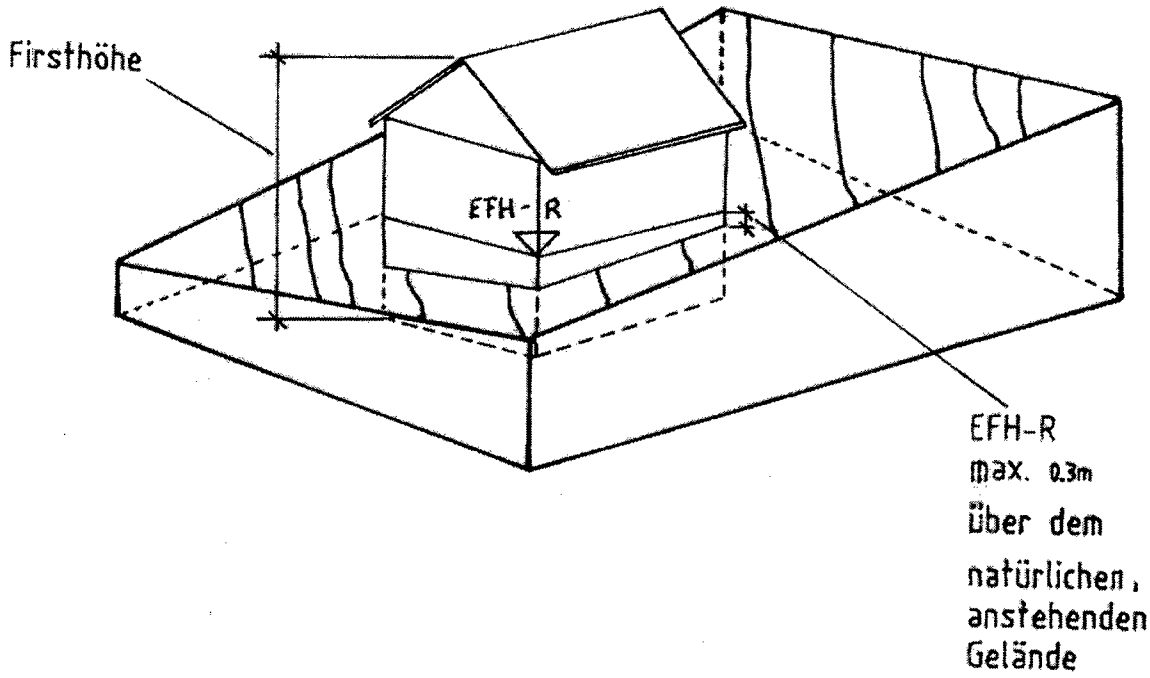
Garagengebäude müssen mind. 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze liegen. Die Garagenvorplätze müssen gegen die Straße hin offengehalten werden. Absperrungen durch Ketten, Schranken, Tore und dergleichen sind unzulässig.

Pro Wohneinheit müssen 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Bei der Erstellung von Garagen und Carports werden nur die Garagen- und Carportflächen, aber nicht die Stauräume davor angerechnet. Falls keine Garagen und Carports gebaut werden, kann die geforderte Anzahl von Stellplätzen ohne Stauraum errichtet werden.

5. Gebäudehöhen

Die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss darf bergseitig maximal 0,3 m über bestehendem Gelände liegen.

Bei Häusern mit Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, versetztem Pultdach, sowie bei Häusern mit Satteldach darf die Firsthöhe maximal 12,00m über fertiger Fußbodenhöhe im Kellergeschoss betragen.
Bei Häusern mit Pultdach darf die Firsthöhe max. 10 m über fertiger Fußbodenhöhe im Kellergeschoss betragen.



6. Fassadengestaltung

Die gesamten Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden, sowie Garagen sind mit hellem Putz oder mit Holzverkleidung auszustatten. Anstriche und Lasuren dürfen nur in hellen Farbtönen ausgeführt werden.

Blockhäuser in Rundbohlenbauweise sind unzulässig.

7. Einfriedungen

Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen dürfen einschl. Sockel eine Gesamthöhe von 1,00 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg, nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit max. 0,30 m, gerechnet ab OK Fahrbahnrand, festgesetzt.

Zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zugelassen.

Einfriedungsmauern sind unzulässig.

8. Lärmschutzeinrichtungen

Festsetzungen:
Entlang der Staatsstraße 2025 und bereichsweise an der nordwestlichen Bebauungsplangrenze ist zur Abschirmung der Verkehrsgeräusche entweder ein Lärmschutzwall oder eine Kombination aus Lärmschutzwall und Lärmschutzwand vorzusehen. Die jeweilige notwendige Höhe über Urgelände gem. Darstellung der Höhenlinien ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Hinweise:
An den Süd- und Ostfassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete wird empfohlen, die Fensteröffnungen ruhebedürftiger und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räume in den Obergeschossen an den straßenverkehrslärmabgewandten Nord- und Westfassaden anzuordnen.

An den Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete wird für die Fensteröffnungen von ruhebedürftigen und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räumen empfohlen, Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.

9. Festsetzungen zur Grünordnung

9.1 Begrünung des Lärmschutzwalles

Für die Begrünung des der freien Landschaft bzw. der Staatsstraße zugewendeten Bereiches des Lärmschutzwalles sind die Gehölze aus untenstehender Liste zu wählen. Die Verwendung von weiß-bunten, gelb-bunten und roten Varietäten und von geschnittenen Hecken ist an der Außenseite Wall nicht gestattet. Die Bepflanzung und Pflege wird von der Gemeinde Haldenwang gemäß nachstehendem Pflanzvorschlag im Benehmen mit den Kreisfachberatern für Gartenbau und Landschaftspflege des LRA Günzburg durchgeführt.

Die Sträucher sind im Pflanzverband von 1,2 x 1,2 m und in Gruppen von ca. 3 Stück der gleichen Art zu pflanzen. Es wird eine Anteil von 92 % Sträucher und 8% Bäumen (Heister) empfohlen.

Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Sträucher

Cornus sanguinea	-	roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornellkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß

Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	rote Heckenkirsche
Rosa caninia	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Prunus spinosa	-	Schlehe
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Rubus caesius	-	Brombeere

9.2 Freiwachsende Hecken auf privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung

An der Nordgrenze des Baugebietes "Grubenäcker" sind als Ortsrandeingrünung freiwachsende Hecken auf privaten Grünflächen ausgewiesen. Die Hecke ist von den Grundstückseigentümern nach den Vorgaben der untenstehenden Liste zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Planzung muss spätenstens bis ein Jahr nach Baubeginn erfolgen. Die Verpflichtung zur Pflanzung wird für die Parzellen 29-38 in einem städtebaulichen Vertrag, als Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung, geregelt.
Der nördliche Zaun ist mindestens einen Meter innerhalb der Grundstücksgrenze entfernt anzubringen.

Der Grüngürtel ist an seiner Südgrenze gegenüber dem zukünftigen Baugebiet in geschwungener Form mit unterschiedlicher Breite auszubilden.
Für die freiwachsende Hecke sind die Gehölze untenstehenden Liste zu verwenden. Die Verwendung von weiß-bunten, gelb-bunten und roten Varietäten und von geschnittenen Hecken ist am Siedlungsrand nicht gestattet.
Die Sträucher sind im Pflanzverband von 1,2 x 1,2 m und in Gruppen von ca. 3 Stück der gleichen Sorte zu pflanzen. Es wird eine Anteil von 95 % Sträucher und 5% Bäumen (Heister) empfohlen.

Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Sträucher

Cornus sanguinea	-	roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornellkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	rote Heckenkirsche

Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Prunus spinosa	-	Schlehe
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Syringa vulgaris	-	Flieder
Philadelphus coronarius	-	Bauernjasmin, ungefüllt
Viburnum opulus "Roseum"	-	Gefüllter Schneeball
Rubus caesius	-	Brombeere

9.3 Hausbaum

Auf den Privatgrundstücken ist je Grundstück ein Baum der Wuchsklasse 1oder 2 zu pflanzen als

- Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18cm oder
- Heister, Höhe 250 - 300 cm oder
- Obstbäume, Hochstamm auf mittelwüchsiger Unterlage

Die Verpflichtung zur Pflanzung wird in einem städtebaulichen Vertrag, als Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung, geregelt.

Acer campestre	-	Feldahorn
Prunus avium	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia plat.	-	Sommerlinde
Quercus robur	-	Eiche
Aesculus hippic.	-	Rosskastanie
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnuss

Apfel
- Birne
- Zwetschge
- Kirsche

Die Bäume sind zu pflegen und zu unterhalten.

9.4 Nadelgehölze

Die Pflanzung großkroniger Nadelgehölze ist nicht gestattet.

9.5 Pflanzung im Bereich von Sichtdreiecken

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecksbereiche dürfen keine hochwachsende Sträucher oder Bäume gepflanzt werden. Es dür-

fen außer Zäunen keine weiteren Hochbauten wie z.B. Holzstapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundenen Gegenstände sowie Pflanzungen aller Art, die mehr als 0,90 m über OK Fahrbahnhöhe der Haupterschließungsstraße angelegt werden.

10 Flächenbefestigungen

Alle befestigten Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Beton-Graspflaster, Rasenfugenpflaster, Rasenwaben). Wenn die befestigten Flächen oberflächig in Beet- oder Rasenflächen entwässert werden, kann auf die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen verzichtet werden.

11. Versorgungsleitungen

Die Erdverkabelung der Elektrohausanschlüsse und Telefonleitungen ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist für die LEW ein Leitungsrecht auf Privatgrund für die Verlegung eines 1-kV-Kabels zur Versorgung er geplanten Gebäude im nördlichen Geltungsbereich zu gewähren.

12. Ausgleichsfläche

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt durch die Umwandlung von 13.019m² Ackerfläche in Flurnr. 242, Gemarkung Hafenhofen in eine Streuobstwiese.
Zu Ermittlung der Ausgleichsflächenerfordernis und Beschreibung der Maßnahme siehe Begründung.

§ 2 Bekanntmachung

Mit der Bekanntmachung der Gemeinde Haldenwang nach § 10 Abs. 3 (BauGB) wird der Bebauungsplan rechtskräftig.
Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Hohe Raine" sowie der Bebauungsplan „Weiheräcker und Hoher Rain" im Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan „Nachtweide – Grubenäcker" seine Gültigkeit.

Verfahrensablauf

Der Gemeinderat Haldenwang hat in seiner Sitzung vom 17.4.96 die Aufstellung der Bebauungsplanes "Nachtweide" und in der Sitzung vom 13.11.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes„Grubenäcker" beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes „Nachtweide/Grubenäcker" i.d.F.v. 29.7.03 hat in der Zeit vom 4.8.03 bis 5.9.03 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 20.9.03 wurde mit Satzung und Begründung in der Zeit vom 6.10.03 bis 7.11.03 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 20.9.03 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 6.10.03 bis 7.11.03 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 12.12.03 wurde mit Satzung und Begründung in der Zeit vom 29.12.03 bis 12.01.04 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 12.12.03 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 29.01.03 bis 12.01.04 erneut beteiligt.

Der Gemeinderat Haldenwang hat mit Beschluss vom 18.2.04 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.03, letzte redaktionelle Änderungen am 18.2.04, als Satzung beschlossen.

Haldenwang, den 01.03.2004 ..... Holzinger, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Satzung und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Haldenwang, den 08.03.2004 ..... Holzinger, 1. Bürgermeister

Mit seiner Bekanntmachung am 12.03.2004 ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Haldenwang, den 12.03.2004

Holzinger, 1. Bürgermeister