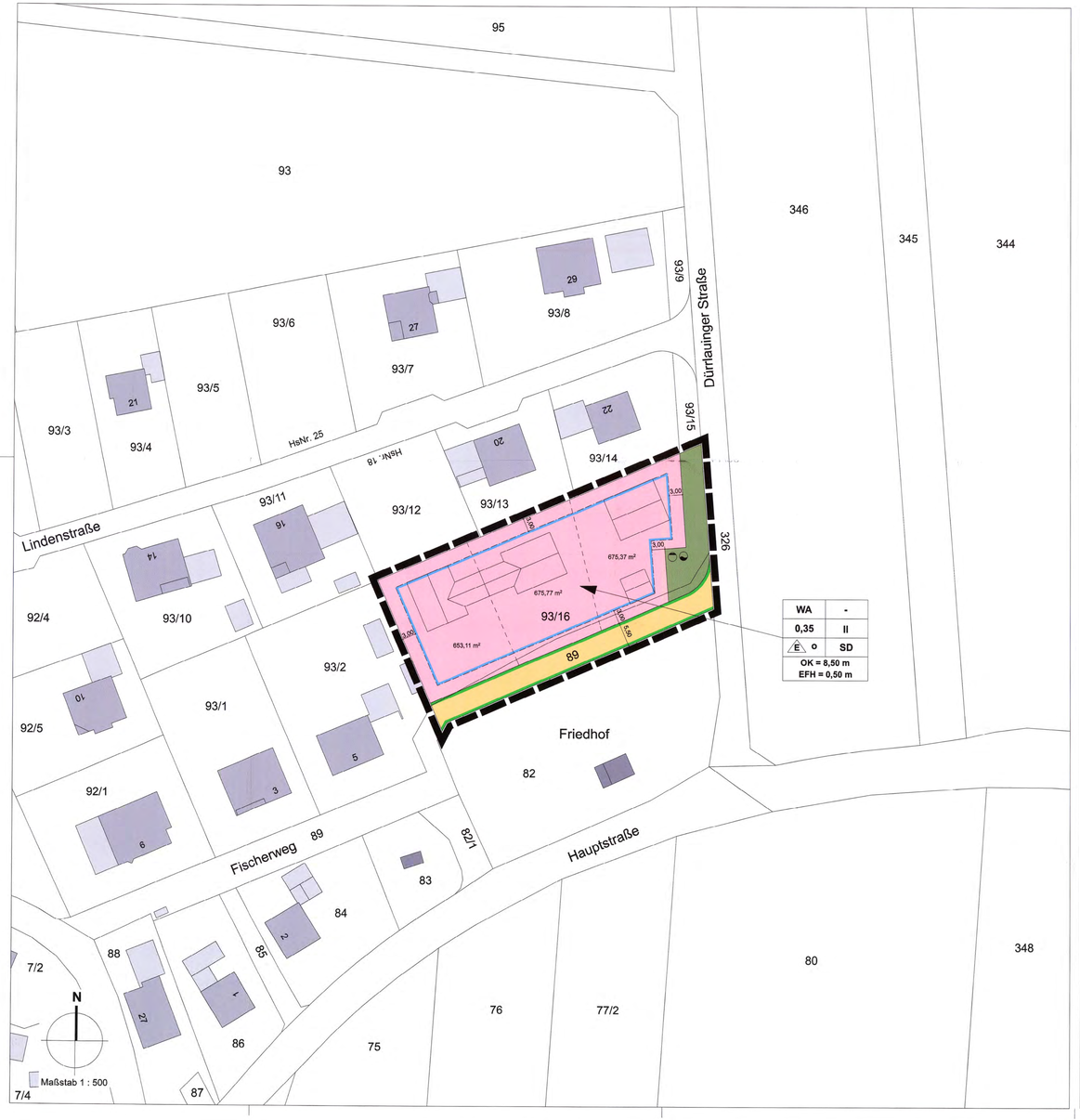


Gemeinde Haldenwang

Bebauungsplanänderung "Halde, 2. Änderung"

Ortsteil Konzenberg

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) — In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) — In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) — In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl S. 296)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) — In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert das Gesetze vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2 nicht zulässig sind:
- die der Versorgung dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

1.1.1.3 die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 **0,35** Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.2 **II** Zahl der Vollgeschosse (VZ)

1.2.3 **OK = 8,50 m** Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

1.2.4 **EFH = 0,50 m** Höhenlage der EFH max. 0,5 m über dem Bezugspunkt

1.2.5 Die Gebäudeoberkante (OK) und die Erdgeschossrohfussbodenhöhe (EFH) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Außenwand der baulichen Anlagen. Maßgeblich ist dabei jeweils die nächstliegende Außenwand der baulichen Anlagen.

1.3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1 E o — Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenze

1.4.2 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen mit Ausnahme der Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Grenzbebauung zulässig.

1.5 ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.5.1 Es dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1 öffentliche Verkehrsfläche

1.6.2 Straßenbegrenzungslinie

1.7 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

1.7.1 Standort für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Wasser

1.7.2 Standort für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Abwasser

1.8 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.8.1 öffentliche Grünflächen

1.8.2 Öffentliche Grünflächen sind als ökologisch wertvolle, artenreiche, extensive Grünflächen auszubilden und einer 2-schürigen Mahd pro Jahr mit anschließender Mahdgutabfuhr zu unterziehen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Dünger ist nicht zulässig.

1.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.9.1 Innerhalb der Baugebietsfläche ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche auf den privaten Grundstücken ein standortgerechter Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.9.2 Artenliste 1 - Bäume
Pflanzqualität: Hochstamm 16-18 cm, 3xv

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Betula pendula - Weiß Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Baum-Hasel
Juglans regia - Walnuß
Quercus petraea - Traubeneiche
Sorbus domestica - Speierling
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Malus, Pyrus, Prunus i. Sorten - Hochstämmige Apfel-, Birnen- oder Kirschbäume in Sorten

1.10 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Begrenzung der Bodenversiegelung
Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig herzustellen oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

1.10.2 Anfallendes Dachflächenwasser von Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) ist auf dem Grundstück in einer bewirtschafteten mind. 6 m³ fassenden Zisterne zu sammeln. Überlaufwasser darf dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden.

1.11 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

1.11.2 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
max. zulässige Grundflächenzahl	zulässige Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform
max. Gesamthöhe der Gebäude	

Füllschema der Nutzungsschablone

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
(§ 81 BayBO)

2.1 DACHGESTALTUNG

2.1.1 Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung 25° - 45° festgesetzt. Für Nebengebäude sind Flachdächer zulässig.

2.1.2 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° Grad zulässig, bei einer max. Breite von 1/3 der Hauslänge

2.1.3 Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.

2.1.4 Flachdächer der Nebengebäude sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

2.1.5 Die Deckung der Dachflächen ist mit Ziegeln oder vergleichbaren Dachformsteinen (z.B. Beton) ausschließlich in roten und braunen Farbtönen herzustellen.

2.2 EINFRIEDUNGEN

2.2.1 Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,20 m betragen.

2.2.2 Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind kleintiergängig und ohne Sockel auszuführen.

2.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

2.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahmen der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Es sind überwiegend standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

2.3.2 Standplätze für Mülleimer sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen die Einsicht von den öffentlichen Straßen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen. Sie dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

3. HINWEISE

3.1 bestehende Bebauung

3.2 Vorschlag Bebauung

3.3 93/16 Flurstücknummer

3.4 Vorschlag neue Grundstücksgrenzen

3.5 4,00 3,00 Maßangaben in Meter

3.6 BODENDENKMÄLER

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815720) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmapflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

3.7 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens. Lagerung des Oberbodens in Mieten von 2 Metern, bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

3.8 VORBELASTUNG DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN
Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Nebenanlagen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, die von den Nebenanlagen ausgehen ist im Plangebiet zu dulden.

3.9 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN
Der Bebauungsplan "Halde, 2. Änderung" hebt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Änderung Halde" vom 04.04.2003 auf.

Gemeinde Haldenwang

Bebauungsplanänderung "Halde, 2. Änderung",

Ortsteil Konzenberg

Maßstab 1 : 500
Stand: 12.02.2016

Gefertigt:
Büro für Stadtplanung, BFS
Dipl.-Ing. Erwin Zint

Öffentliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses
an der Amtstafel
am 18.12.2015

Öffentliche Bekanntmachung
des Auslegungsbeschlusses
an der Amtstafel
am 18.12.2015

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB
ausgelegt
vom 29.12.2015 bis 01.02.2016

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) am 21.12.2015

Als Satzung gem. § 10 Abs.1 BauGB
vom Gemeinderat Haldenwang beschlossen
am 02.03.2016

Als Satzung ausgefertigt:
Haldenwang, den 27.04.16
Holzinger
Erster Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung
des Satzungsbeschlusses
an der Amtstafel
am 29.04.16

In Kraft getreten am 29.04.16
Haldenwang, den 29.04.16
Holzinger
Erster Bürgermeister

Die bundes- und landesrechtlichen
Verfahrensvorschriften wurden beachtet