Baugebiet "Änderung - Halde"



FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- gepl. Verkehrsfläche mit Gehweg, Parkplatz und Strassenbegrenzungslinie
- 5.00 Masszahl in Meter (m)
- O Offene Bauweise
- II u. I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- II+I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wobei ein Vollgeschoss im Keller liegen kann, und ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,45 / 0,60 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze / Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
- 0,15 / 0,25 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze / Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
- ED Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen pro Wohnhaus bzw. pro Doppelhaushälfte
- 35-48° zugelassene Dachneigung für Hauptgebäude, Garage
- 30-42° zugelassene Dachneigung für Hauptgebäude, Garage
- Hauptgebäude mit Garage mit festgesetzter Hauptfirstrichtung
- Hauptgebäude mit Garage mit freiwählbarer Hauptfirstrichtung
- Sichtdreieck, max. Höhe der Sträucher +0.80cm bei Hochstämmen darf die Baumkrone erst in einer Höhe von mind. 2.50m beginnen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Private Grünfläche mit zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern, mit Pflanz- und Pflegeauflagen
- ttt bestehender Friedhof
- (ttt) geplante Friedhoferweiterung

HINWEISE

- bestehende Gebäude
- ST geplante Gebäude mit Garage und Stellplatz+Stauraum
- 2 Parzellennummer
- Hauptleitung Wasserversorgung unterirdisch
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzulassende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Privates Grün
- 430 Höhenschichtenlinie mit Höhenzahl
- 20-KV-Freileitung mit Schutzbereich, die abgebaut wird
- geplante Trafostation

Verfahren

[redacted]

Ersetzt ursprünglichen Bebauungsplan

„Halde“

Planzeichnung geändert am 02.04.2003

Gemeinde Haldenwang
Hauptstrasse 28
89356 Haldenwang

Bebauungsplan "Änderung-Halde"
GT Konzenberg-Gem. Haldenwang

Datum:	Massstab:
15.11.2002	M 1 : 1000

Entwurfsverfasser: [redacted]

Die Gemeinde Haldenwang, Lkr. Günzburg, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §2 Abs. 4 des Baugesetzbuches- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom ~~27.08.1997~~ 03.08.2001 (BGBl I S.2141), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom ~~03.08.2001~~ 04.08.2001 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.93 (GVBl. S. 66) folgenden Bebauungsplan als

SATZUNG
„ Änderung - Halde“

Das Baugebiet wird begrenzt:

Im Süden durch: FlNr. 93-2/ 93-1/ 92-1/ 11/
Teilfläche der FlNr. 89 (Fischerweg)/ 90 (Birkenstrasse) / 104/ 10-1/

Im Osten durch: FlNr. 10-1/ 104/
Teilfläche der FlNr. 326 (Feldweg)/ 11/

Im Norden durch: FlNr. 102-3/ 104/
Teilfläche der FlNr. 91/ 92/ 93/ 100/ 97 (Feldweg)/ 90 (Birkenstrasse)/

Im Westen durch: FlNr. 102-1/ 102-3/
Teilfläche der FlNr. 90 (Birkenstrasse) /

Geltungsbereich des Bebauungsplanes : “Änderung - Halde“ :

Das Baugebiet umfaßt folgende Flurstücknummern:

Teilflächen der FlNr. 100/ 91/ 92/ 93/ 97 (Feldweg)/ 90 (Birkenstrasse)/ 326 (Feldweg) / 10-1/ 104/ 105/

1. Inhalt des Bebauungsplanes:

Für das **Baugebiet „Änderung - Halde“** gilt die vom

Architektur- und Ingenieurbüro Kaltner Georg
Badstrasse 10
86647 Buttenwiesen - Lauterbach

ausgearbeitete **Bebauungsplanzeichnung vom 15.11.2002**, zuletzt geändert am 02.04.2003, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften, der Satzung und der Begründung, den Bebauungsplan bilden.
Mit der Bekanntmachung des vorliegenden Bebauungsplanes tritt der rechtskräftige Bebauungsplan „Halde“ außer Kraft.

2. Art der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet ist gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Im Baugebiet befindet sich zusätzlich eine Fläche für die mögliche Friedhofserweiterung.

Zugelassen sind nach § 4, Abs. 1 und 2 BauNVO:
Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche-, kulturelle-, soziale-, gesundheitliche- und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen sind nach § 4, Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

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 = I + D**	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, wobei ein Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß
3.2	**III = II + D**	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, wobei ein Vollgeschoß im Keller kann und ein Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß
3.3	**0,45**	= Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
3.4	**0,6**	= Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

3.5 **0,15** = Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (nur bei Bauparzelle Nr. 1 gültig)

3.6 (0,25) = Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (nur bei Bauparzelle Nr.1 gültig)

3.7 ED = Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig, mit max. zwei Wohnungen pro Wohnhaus bzw. pro Doppelhaushälfte

3.8 **35 - 48 Grad** = zugelassene Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen

3.9 **30 - 42 Grad** = zugelassene Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen

4. Bauweise:

4.1 **O** = offene Bauweise
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO, die offene Bauweise.

4.2 **Garagen einschl. der Nebengebäude** mit einer Gesamtnutzfläche von **maximal 100 qm** dürfen errichtet werden.

4.3 Die **Errichtung eines zusätzlichen Nebengebäudes** bis zu **20 qm pro Parzelle** ist zulässig. Dieses Nebengebäude ist in Mauerwerks- oder Holzbauweise mit Satteldach und einem Dachdeckungsmaterial gleich dem Wohngebäude zu erstellen.

4.4 Die Mindestabstände für die jeweilige Bauart sind nach den geltenden Gesetzen einzuhalten. (Art. 6 und 7 BayBO)

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 **Dachform**
Als Dachformen sind **Satteldächer** und **Walmdächer** zugelassen.

5.2 **Dachüberstand**
Dachüberstände werden am **Ortgang bis 0,60 m** und an der **Traufe bis 0,80 m** (gemessen von der Außenkante Außenwand bis Außenkante Dachrinne) zugelassen.

5.3 **Firstrichtung**
Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes sind die Hauptfirstrichtungen **frei wählbar, ausgenommen Parzelle 1, mit festgesetzter Hauptfirstrichtung.**
Für die am Hauptgebäude geplanten Anbauten sind Nebenfirstrichtungen zugelassen (Zwerchhäuser, Zwerchgiebel)

5.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung bei Haupt- und Nebengebäude sind rote bis rotbraune Ziegel- bzw. Betondachsteine zugelassen.

5.5 Dachaufbauten und Dachliegefenster

Giebel-Dachgaupen sind mit derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude zugelassen. Die Summe der Längen von **Einzelgaupen dürfen 1/3 der Hauptdachlänge** nicht überschreiten.
Es dürfen nur Giebel- und Schleppgaupen aus Mauerwerk bzw. mit Holz verkleidet, errichtet werden. Die **Einzelgaupenbreite** bei **Giebel- und Schleppgaupen** darf **höchstens 3,00 m** betragen.
Der **First muss mindestens 1,00 m unter** dem First des Hauptgebäudes liegen.

5.6 Kniestock

Die Kniestockhöhe darf das Maß von **0,75 m,** gemessen von Oberkante Rohdecke über Erdgeschoß bis Unterkante Sparren, gemessen an der Außenkante Außenwand, nicht überschreiten.

5.7 Garageneinfahrt und Firsthöhe

Garageneinfahrten müssen mind. **5.00 m** hinter der Grundstücksgrenze liegen.
Falls **Garagen und Nebengebäude giebelständig** an die Nachbargrundstücksgrenze gebaut werden, darf die **Firsthöhe das Maß von 6,00 m** nicht überschreiten.

5.8 Anzahl der Garagen ,Carports und Stellplätze

Pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte müssen **zwei Stellplätze** auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Bei der Erstellung von Garagen und Carports werden nur die Garagen- und Carportflächen angerechnet, **nicht** die Stauräume davor.
Falls keine Garagen und Carports errichtet werden, kann die geforderte Anzahl von Stellplätzen ohne Stauraum an der Bauparzellengrenze errichtet werden.

6. Gebäudehöhen:

Die Wandhöhe bei **Wohngebäuden** darf **4,80 m im Mittel** bergseitig vom natürlichen Gelände ab gemessen, nicht überschritten werden.
Die Wandhöhe bei **Garagen** darf **3,00 m im Mittel** bergseitig vom natürlichen Gelände ab gemessen, nicht überschritten werden.

7. Lage des Erdgeschosses

Bei den zur Erschließungsstrasse hangseitig liegenden Parzellen z.B. Parzellennummer 2 bis 4, 9 bis 12, usw. darf die Oberkante des Erdgeschosses (Fertigfußboden) von Wohngebäude und Garage maximal 30 cm über der Fertighöhe des Gehweges bzw. der Strasse liegen. Alle anderen bergseitig liegenden Parzellen dürfen die unter Punkt 6 festgesetzten Wandhöhen nicht überschreiten.

8. Bauweise

Massivbauweise und Holzbauweise ist zugelassen. Ein Wohnhaus in einer Rundholz-Blockbauweise ist nicht zugelassen.

9. Regenwasser und Oberflächenwasser, Zisterne

Alle befestigten Flächen wie Hofeinfahrten usw. müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden. Die restlichen Oberflächen- und Dachflächenwasser müssen auf dem Grundstück in einer mind. 6 m³ fassenden Zisterne gesammelt werden. Das Überlaufwasser darf dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden.

10. Die Fläche der „Privaten Grünfläche" wird an die privaten Anlieger mit der Auflage verkauft, daß die vorgeschriebenen Bäume und Sträucher gepflanzt, gepflegt und erhalten werden müssen.

11. Die **Pflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke** sind so vorzunehmen, daß durch Bäume oder Sträucher keine Sichtbehinderung entsteht (die **maximale Höhe der Sträucher** darf maximal **0,80 m** hoch sein bzw. bei Hochstämmen darf die **Baumkrone** erst in einer Höhe von **mind. 2,50 m beginnen**).

12. Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung
Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen sind Lärm- und Geruchsimissionen nicht auszuschließen. Beim Dreschen und bei der Bodenbearbeitung können außer Lärmimmissionen auch Staubimmissionen auftreten.
Alle durch die Landwirtschaft auftretenden Immissionen sind von den künftigen Anwohnern zu dulden.
Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes ist dies jedoch zumutbar.

13. Für die Erstellung des Bebauungsplanes „Änderung-Halde" ist nach Umweltverträglichkeitspüfungsgesetz (UVPG) und dem Baugesetzbuch die Aufstellung eines Umweltberichts vernachlässigbar (unterer Schwellenwert wird nicht erreicht). Trotzdem wurden die wesentlichen Umweltfaktoren, die ökologiscchen und landschaflichen, städtebaulichen und planerischen Aspekte und Vorgaben berücksichtigt.

14. Unterschriften

Entwurfsverfasser:

Gemeinde Haldenwang, den 3.4.2003

Ingenieurbüro Kaltner
Badstraße 10
87547 Bühlerzell-Lauterbach
Tel. 08274/926602
Fax 08274/926603

.....
Architektur-und Ingenieurbüro Kaltner
Freier Architekt Dipl. Ing. (FH-BC)

.....
Gemeinde Haldenwang
1. Bürgermeister Holzinger

Hinweise:

1. Der Einbau von **Sonnenkollektoren** in die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude ist sehr erwünscht.

2. **Fassade**
Holzverschalungen an der Fassade sind zugelassen, es dürfen aber keine dem Holzbaustoff fremden Fassadenfarben aufgetragen und verwendet werden.

3. **Einfriedungen**

3.1 Die **Grundstückseinfriedung** zur Seite der öffentlichen Verkehrserschließungsstrasse darf eine Gesamthöhe von 1,20 m, gemessen ab OK Fahrbahn bzw. OK Gehweg ,(inkl. Sockel) nicht überschreiten.

3.2 Die höchstzulässige **Sockelhöhe** wird mit max. 20 cm, gerechnet ab OK Fahrbahnrand bzw. OK Gehweg, festgesetzt.

3.3 Falls eine Einfriedung der seitlichen Grundstücksgrenzen erforderlich ist, darf dies mit einem Maschendrahtzaun bzw. mit einem Holzlattenzaun, wie vor beschrieben, erfolgen. Die Höhe wird mit max. 1.20 m festgesetzt.

3.4 Hecken bzw. Sträucher dürfen bis zu einer Höhe von max. 1.50 m an Einfriedungen hinterpflanzt werden, gemessen ab OK Fahrbahn , OK Gehweg, bzw. OK Gelände, (ausgenommen im Sichtdreieck- hier max. 0,80 m, bei großkronigen Bäumen darf der Kronenansatz erst in einer Höhe von mind. 2,20 m beginnen).

4. Hinweis zur Grünordnung

4.1 Öffentliche und private Grünfläche

4.1.1 Pflanzungsvorschlag: Bäume

Tilia Cordata	-	Winterlinde
Quercus pendunculata	-	Stieleiche
Acer Pseudoplatanus	-	Bergahorn
Sorbus Aucuparia	-	Eberesche
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus exelsior	-	Esche
Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie
Acor platanoides	-	Spitzahorn

Obstgehölze altbewährter Lokalsorten als Hochstamm
Es dürfen nur Bäume dieser Auswahlliste gepflanzt werden.
Pflanzgrößen: 2 x verpfl., H = 250 - 300 cm
Stammumfang mind. 14 - 16 cm oder 16 - 20 cm

4.1.2 Sträucher

Strauchpflanzung ist in mind. 3er Gruppen mit einem Reihenabstand von 1.25m auszuführen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Cornus Mas	-	Kornelkirsche
Prunus Spinosa	-	Schlehe
Lonicera Xylosteum	-	Heckenkirsche
Viburnum Lantana	-	Wolliger Schneeball
Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Rosa canina	-	Wildrose
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

Es dürfen nur Sträucher aus dieser Auswahlliste gepflanzt werden.
Die Pflanzung soll mit ca. 90% Sträucher und ca. 10% Bäumen hergestellt werden.
Pflanzgrößen: 2 x verpfl., H = 80 - 100 cm

5. **Pro Grundstück** ist je 200 qm mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. (z.B. Stieleiche, Linde, Esche, Eberesche, Hainbuche und alle heimischen Obstsorten - auszuschließen sind Pflanzungen von Nadel- und Ziergehölzen.

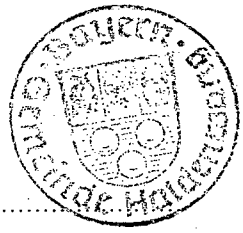
6. Die **Pflanzungen** sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall ist ein entsprechender Ersatz zu leisten.

7. **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, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/ 81570, Fax. 815750) 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 sachgemäßen 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 Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Unterschrift:

Gemeinde Haldenwang, den 3.4.2003



Gemeinde Haldenwang
1. Bürgermeister Holzinger