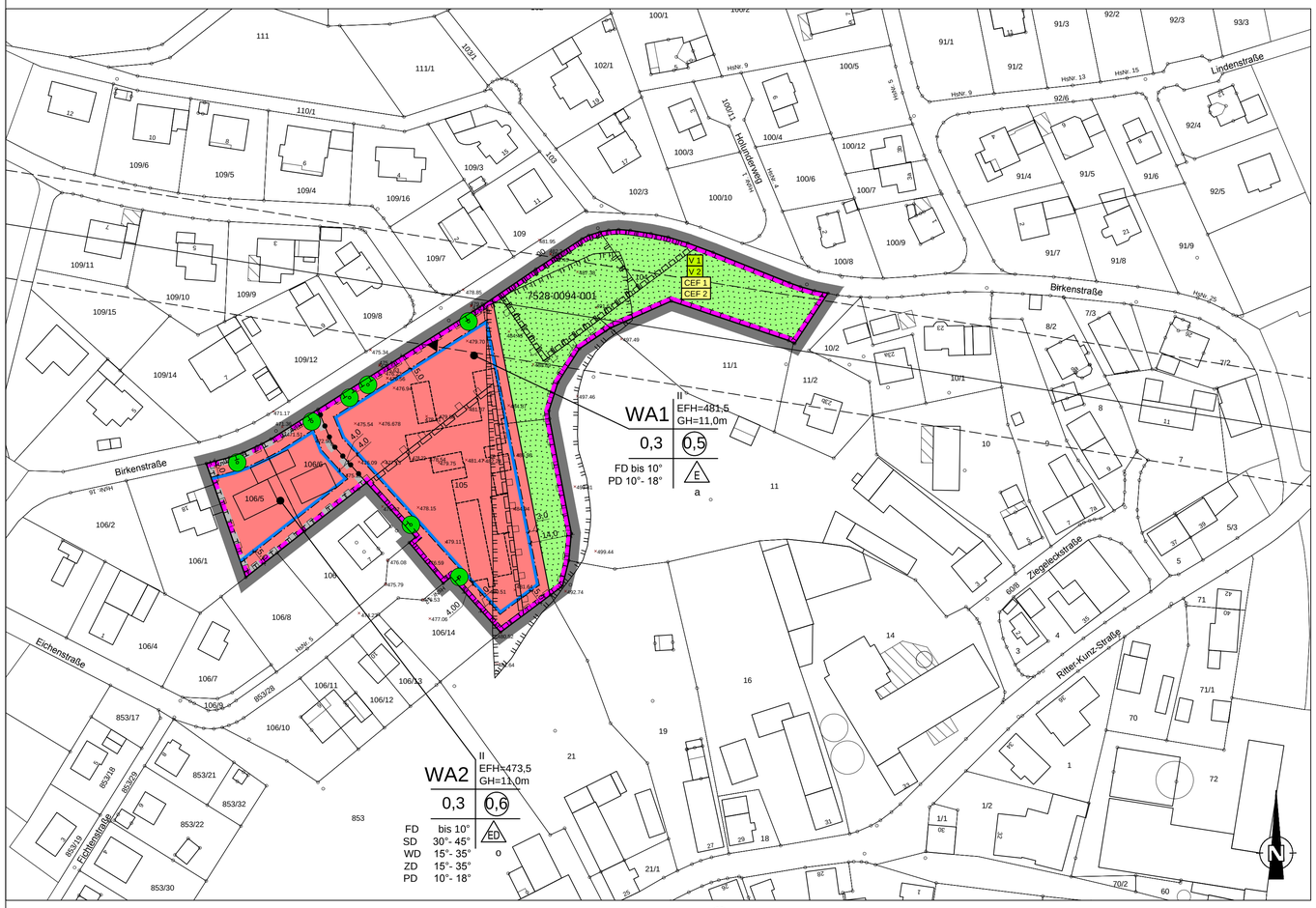
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Poppenwiese und Bergmähder - 4. Änderung", Gemeinde Haldenwang



Die Gemeinde Haldenwang erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Poppenwiesen und Bergmähder - 4. Änderung"

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 05.07.2017 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 08.11.2017, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften, der Begründung (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in der Fassung vom 05.07.2017 ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - siehe Teil C.
   Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als diese durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind.
3. 10,0 — Maßzahl in Metern
4. Bereich des rechtverbindlichen Bebauungsplanes "Neufassung des Bebauungsplanes Poppenwiesen und Bergmähder - 3. Änderung" i. d. F. vom 14.03.2012 rechtsverbindlich bekanntgemacht am 15.05.1998, der im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes durch diesen ersetzt wird
5. Bereich des rechtverbindlichen Bebauungsplanes "Änderung Halde" rechtsverbindlich seit 04.03.2003, der im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes durch diesen ersetzt wird
6. Bereich des rechtverbindlichen Bebauungsplanes "Poppenwiesen und Bergmähder für den Änderungsbereich des am 23.02.1978 genehmigten Bebauungsplanes", rechtsverbindlich bekanntgemacht am 01.03.1978, der im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes durch diesen ersetzt wird
7. Bereich des rechtverbindlichen Bebauungsplanes "Für das Gebiet Poppenwiesen und Bergmähder", rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 01.03.1978, der im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes durch diesen ersetzt wird
8. Teilbereich des Bebauungsplanes außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 BauGB)
9. WA1 — allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
   Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig.
10. Abgrenzung des Maßes der Nutzung
11. 0,3 — max. Grundflächenzahl
12. (0,6) — max. Geschossflächenzahl
13. II — max. 2 Vollgeschosse
    Bei Gebäuden mit Dächern über 35° Dachneigung muss das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.
14. GH=11,0m — max. zulässige Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt des Daches (z.B. Oberkante Attika bei Flachdächern). Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. GH ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.
15. EFH=473,5 — max. zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe in müNN
16. SD/WD/ZD/PD/FD — Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach und Flachdach als zulässige Dachform für Hauptgebäude
17. 30° - 45° Dachneigung SD — zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach
18. 15° - 35° Dachneigung WD/ZD — zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Walm- und Zeltdach
19. 10° - 18° Dachneigung PD — zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Pultdach
20. DN bis 10° Dachneigung FD — zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Flachdach
21. Bei den Dachformen SD/WD/ZD/PD sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen, erdfarbenen, mittel- bis dunkelgrauen und schwarzen Farbtönen zulässig.
22. Dachbegrünungen sind allgemein zulässig. Es sind trockenheitsverträgliche, widerstandsfähige Pflanzen auszuwählen, wie z.B. Sedumteppiche, Steinrosenfluren und Lavendelheiden.
23. E — Einzelhäuser zulässig
24. ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
25. o — offene Bauweise
26. a — abweichende Bauweise
    Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
27. Bei Satteldach- oder Walmdachgebäuden sind Widerkehre zulässig. Sie müssen zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sein. Ihre Fristhöhe muss mindestens 0,5 m unter der Höhe des Hauptfristes liegen.
28. Bei Gebäuden mit Dachneigung über 35° sind Dachgauben zulässig. Sie sind als max. 3,0 m breite Einzelgauben zulässig, wobei die Länge aller Gauben ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Der Abstand zwischen der Oberkante der Gaube und dem Hauptfirst (höchster Punkt) des Daches muss mind. 0,5 m betragen.
29. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel (zu selbiger) in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig. Ausnahmsweise sind abweichende Neigungen und Abstände zur Dachhaut zulässig.
30. Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über Geländeoberkante zulässig. Mauern und Mauersockel sind als Einfriedungen von Baugrundstücken nicht zulässig. Stützmauern gelten nicht als Einfriedung.
31. Baugrenze
32. Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).
33. Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen und überdachten Stellplätzen ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
34. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
35. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.
36. private Grünfläche - Hangwald
    In der private Grünfläche - Hangwald ist ein von folgenden Baumarten vorrangig geprägter Wald zu erhalten: Schwarzerle, Eschen, Hainbuchen, Linden, Feldahorn, Bergahorn und Stieleichen.
37. Anpflanzen von straßenraumbezogenen, standortheimischen Laubbäumen
    Ein Verschieben der Standorte der festgesetzten, zu pflanzenden Bäume ist bis zu einem Abstand von max. 10 m Entfernung von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Auf jedem Baugrundstück innerhalb der Baugebietsfläche WA1 müssen mindestens 5 und in der Baugebietsfläche WA2 mindestens 1 solcher straßenraumbezogener Laubbäume gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.
38. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Pflanzen der festgesetzten Pflanzliste (Artenliste "Straßenraumbezogener Laubbaum") zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.
39. Artenliste "Straßenraumbezogener Laubbaum":

    Großkronige Bäume
    Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Elsbeere	Sorbus torminalis
Rotbuche	Fagus sylvatica
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

    Mittel- und kleinkronige Bäume
    Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus intermedia
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstbäume (Lokalsorten)	als Hochstamm

40. Artenschutzrechtliche Maßnahmen
    Umgrenzung von Flächen zur Vermeidung (V) von Beeinträchtigungen von Arten und von vorgezogenen funktionserhaltenden (CEF-) Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

    V 1 — Vermeidungsmaßnahme Nr. 1 - Baufeldfreimachung im Winter gilt flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich
    Vollständige Beseitigung aller Strukturen, in denen Fledermäuse ein Sommerquartier oder Vogelarten einen Nistplatz finden, in den Wintermonaten zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar.

    V 2 — Vermeidungsmaßnahme Nr. 2 - Baumkontrolle von Bäumen mit Baumhöhlen
    Im Vorfeld von Baumfällarbeiten (unmittelbar davor) sind diese Bäume auf Fledermausvorkommen und Brutvogelvorkommen zu untersuchen. Wird eine Fledermaus-Wochenstube gefunden, muss bis zur Auflösung der Wochenstube gewartet werden, werden brütende Vögel gefunden, muss bis zum Brutende gewartet werden (s. auch CEF1 und CEF2).

    CEF 1 — Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme Nr. 1 - Ersatzquartiere bei Vorkommen von Fledermäusen - gilt flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich
    Sind Fledermausquartiere betroffen, sind diese vor dem Fällen zu ersetzen, und die Tiere in der Zeit vom 1. April bis 31. Oktober umzusetzen (Witterungsbedingungen beachten).
    - Dabei ist nach folgendem Ablauf vorzugehen: 1. Anbieten eines artangepassten Er-satzquartiers; 2. Abwarten des abendlichen Ausflugs; 3. Verschluss des Quartiers.
    - Ersatzquartiere für Fledermäuse sind in unmittelbarer Umgebung in mindestens 3 m Höhe über Geländeoberkante in Nordost-, Ost- oder Südost-Exposition der Ausflug-öffnung an geeigneten Bäumen in folgender Anzahl anzubieten: je Höhlenbaum oder Quartier 5 Fledermauskästen (Rundkästen/Mehrkammerflachkästen).

    CEF 2 — Anbieten von Ersatzhorsten bzw. Nisthilfen:
    - Falls brutplatztreue Vögel angetroffen werden (z. B. Mäusebussard), sind je Brutpaar 2 artangepasste Ersatzhorste an geeigneten hohen Bäumen in ausreichendem Abstand vor der nächstjährigen Balzphase zu errichten.
    - Bei Verlust von Baumhöhlen ist pro Höhle mind. 1 Vogelnistkasten in der unmittelbaren Umgebung aufzuhängen.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Flurstücksnummer
2. vorhandene Grundstücksgrenzen
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. geplante Haupt- und Nebengebäude
5. x498.81 — Höhenkote in Meter über Normalnull (müNN) - Natürliches Gelände gemäß Vermessung IB Henle, Nattheim vom 02.03.2017
6. Einfahrt
7. 7528-0094-001 — Amtliches Biotop gemäß Bayerischer Biotopkartierung mit Nummer
8. Richtfunkstrecke (max. Bauhöhe 29 m)
9. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
10. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
11. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser vor Einleitung in den Kanal zu versickern bzw. zurückzuhalten. Die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien sind dabei zu beachten. Es wird das Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen empfohlen. Die Zisternen sind so zu beschaffen, dass sie den für die Rückhaltung erforderlichen Volumenanteil selbsttätig durch langsame Teilentleerung nach dem Regenereignis freigeben.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat der Gemeinde Haldenwang hat in der Sitzung vom 05.07.2017 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Poppenwiesen und Bergmähder - 4. Änderung", aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 28.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 13a BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 im Rathaus der Gemeinde Haldenwang öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 beteiligt.

Die Gemeinde Haldenwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.11.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.07.2017 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 08.11.2017 als Satzung beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde ausgefertigt am .....

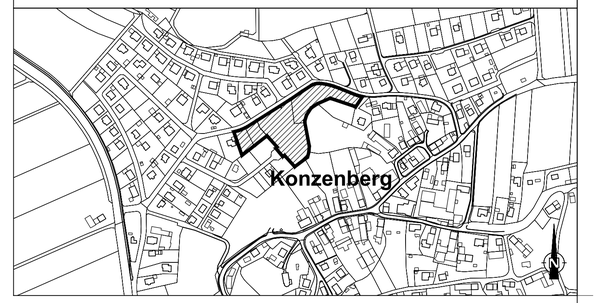
Haldenwang, den .....
(Siegel) .....
Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Haldenwang, den .....
(Siegel) .....
Unterschrift des 1. Bürgermeisters

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE
D					
C					
B					
A	redaktionelle Änderungen/Ergänzungen	KAI	HL	HAS	08.11.2017

AUFTRAGGEBER: ORDERED BY:
Gemeinde Haldenwang

PROJEKTTITEL: PROJECT TITLE:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Poppenwiesen und Bergmähder - 4. Änderung", Gemeinde Haldenwang

PLANBEZEICHNUNG: DRAWING TITLE:
Teil A: Planzeichnung und Textliche Festsetzungen

PROJEKT-NR.: PROJECT NO.: 430-405-KCK

MASSSTAB: SCALE: 1 : 1000

BEARBEITER: PRINCIPAL: WF

GEZEICHNET: DRAWN BY: HL 05.07.2017

GEPRÜFT: CHECKED BY: 05.07.2017

ZEICHNUNG NR: DRAWING NO:

KLING CONSULT
PLANUNGS- UND INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH
BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054
Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach · Tel.: 0 82 82 / 9 94 - 0
Fax: 0 82 82 / 9 94 - 110 · KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

Druckdatum: 16.11.17
DIN A1 (841x594mm + 0,50 m²)
Dateiname: S:\00430-405-KCK VEP Poppenwiesen, Bergmähder, Vilis Huber\20 TECHNIK (09)\3 TEIlAuto\CAD\GD_BBP genPlanfassung.dwg, _Layout1.A1