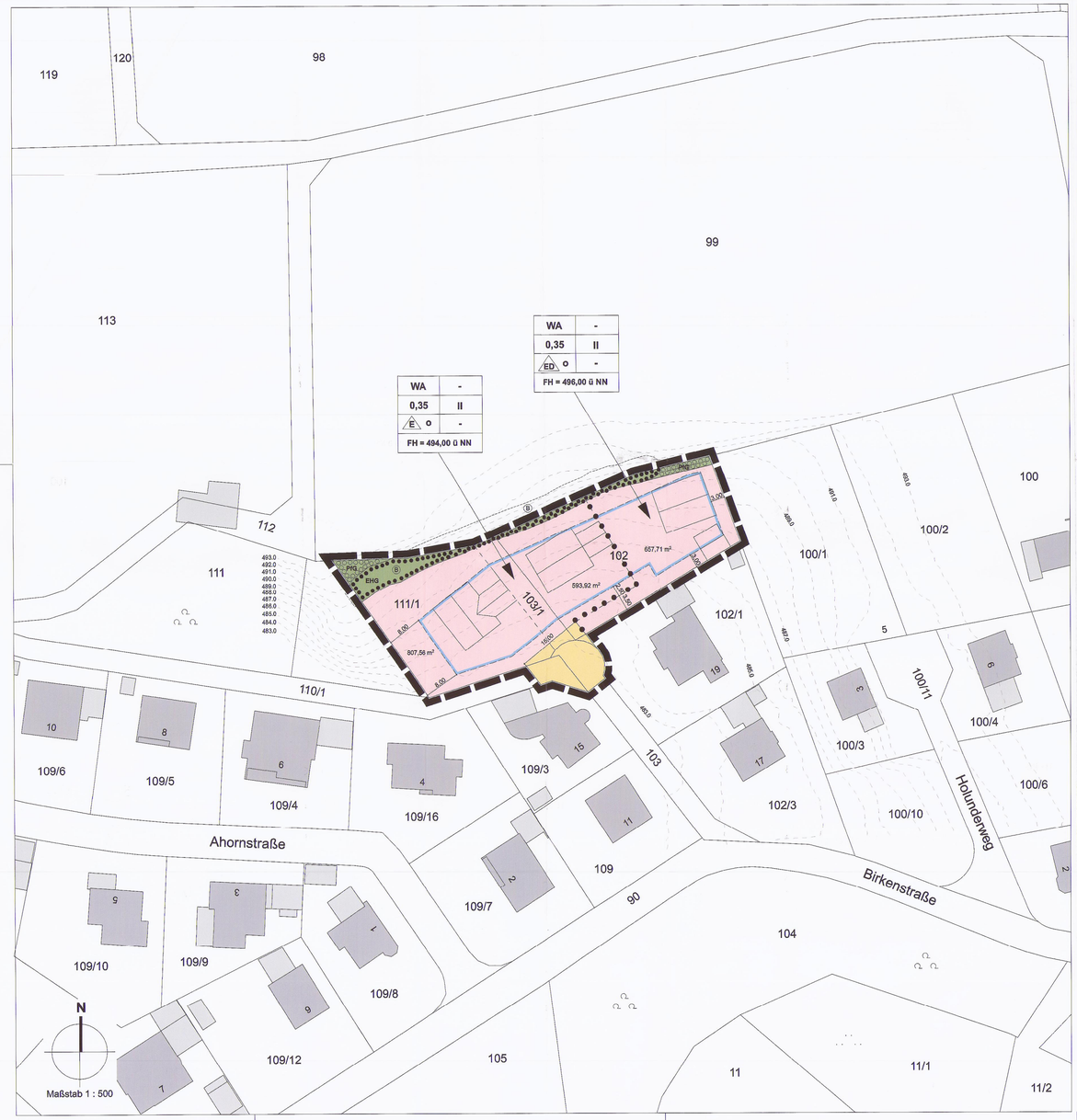


Die Verbandsgemeinde Haldenwang erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den

Bebauungsplan "Poppenwiesen und Bergmähder - Erweiterung", Ortsteil Konzenberg

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gilt die vom Büro für Stadtplanung, BfS, Dipl.-Ing. Erwin Zint, Neu-Ulm, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 06.04.2016, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

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 Handwerkabetriebe
- 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 **z.B. FH = 496,00** — Firsthöhe: Höhe über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze, bei Flachdächern beträgt die zulässige Gebäudehöhe 1 m weniger.

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.

1.3.2 ED | o — Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser 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

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

1.7.1 Flächen zum Erhalt der bestehenden Bepflanzung
Hecken naturnah, magere Altgrasbestände und Grünlandbrache
Biotop Nr. 7528-0093, Teilflächen Nr. 7528-0093-012

1.7.2 Die Biotopfläche naturnahe Hecke, magere Altgrasbestände und Grünlandbrache ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen dauerhaft in ihrem bestehenden Umfang zu erhalten bzw. zu sichern. Pflegemaßnahmen dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden. Gleiches gilt für die bestehende Gehölzfläche im Westen innerhalb des Plangebietes.

1.7.3 Anfallendes Dachflächenwasser von Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) ist auf dem Grundstück in einer bewirtschafteten mind. 6 m³ fassenden Zisterne, mit automatisch gedrosselter Teilentleerung zu sammeln.

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

1.8.1 PFG — Flächen für Pflanzgebote

1.8.2 Auf den Flächen für Pflanzgebote ist eine freiwachsende Waldrandbepflanzung (Strauchhecke) gemäß Artenliste 2 zu pflanzen. Pflanzdichte: ein Strauch pro 2,5 m²

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

1.8.4 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 robur - Stiel-Eiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Sorbus domestica - Speierling
Malus, Pyrus, Prunus l. Sorten - Hochstämmige Apfel-, Birnen- oder Kirschbäume in Sorten

1.8.5 Artenliste 2 - Sträucher
Pflanzgröße: 100-150, 2xv

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europea - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus fangula - Faulbaum
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

1.9 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen und Bauweise

1.9.3 NUTZUNGSSCHABLONE

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

Höhe der baulichen Anlagen über NN

Füllschema der Nutzungsschablone

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
(§ 81 BayBO)

2.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

2.1.1 Es sind alle Dachformen zulässig. Bei Satteldächern (SD) ist eine Dachneigung von 25° - 45° festgesetzt. Zelt- und Pultdächer sind bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig.

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

2.1.3 Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

2.2 EINFRIEDUNGEN

2.2.1 Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,50 m betragen.

2.2.2 Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind kleintergängig 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 Grundstücksfläche errichtet werden.

2.3.3 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig herzustellen oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

2.3.4 Geländeveränderungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und möglichst im gewachsenen Boden zu gestalten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern auszuführen.

3. HINWEISE

3.1 bestehende Bebauung

3.2 Vorschlag Bebauung

3.3 100/2 — Flurstücknummer

3.4 Vorschlag neue Grundstücksgrenzen

3.5 2,00 4,00 — Maßangaben in Meter

3.6 B — Biotop: Hecken naturnah, magere Altgrasbestände und Grünlandbrache
Biotop Nr. 7528-0093, Teilflächen 7528-0093-12

3.7 488,0 — Höhenlinien mit Höhenangaben

3.8 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 (Klostorborg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750 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 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.

3.9 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.

3.10 NIEDERSCHLAGSWASSER
Das Baugebiet liegt in einer ausgeprägten Hanglage. Bei Starkregen ist dabei mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Durch Neubebauung und ggf. damit einhergehenden Geländeveränderungen darf die unterhalb liegende Bebauung nicht durch geänderten Oberflächenabfluss betroffen werden (§ 37 WHG). Bei den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

3.11 LÖSCHWASSERVERSORGUNG
Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.
Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr" ist zu achten.

3.12 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.

3.13 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN
Der Bebauungsplan "Poppenwiesen und Bergmähder - Erweiterung" hebt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Poppenwiesen und Bergmähder" vom 11.06.1981 auf.

Gemeinde Haldenwang

Bebauungsplan "Poppenwiesen und Bergmähder - Erweiterung", Ortsteil Konzenberg

Maßstab 1 : 500
Stand: 06.04.2016

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 - 01.02.2016

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

Als Satzung gem. § 10 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat Haldenwang beschlossen am 25.05.2016

Als Satzung ausgefertigt:
Haldenwang, den 21.06.2016

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses an der Amtstafel am 24.06.2016

In Kraft getreten am 24.06.2016
Haldenwang, den 24.06.2016

Holzinger
Erster Bürgermeister

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet