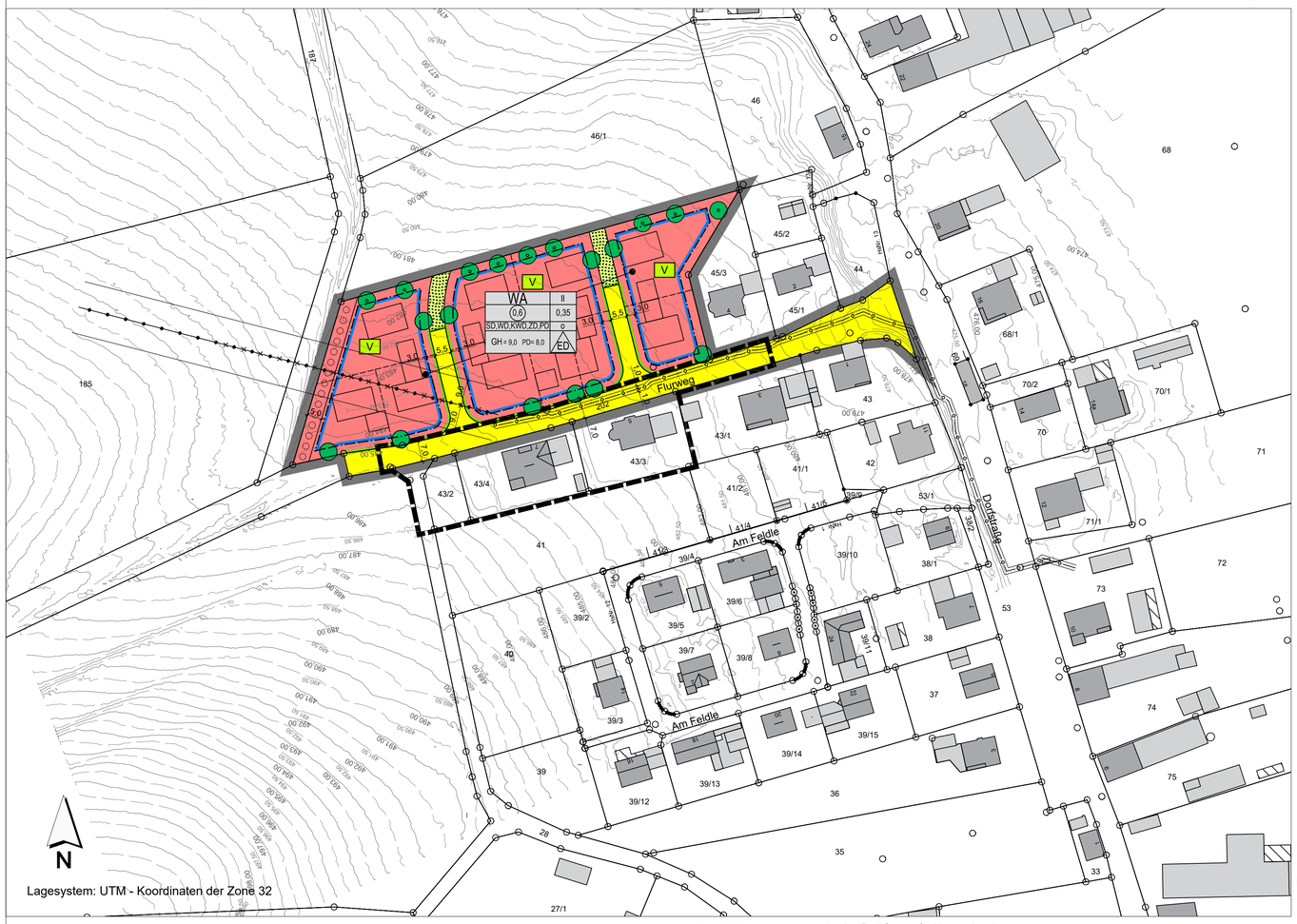
Bebauungsplan
"Flurweg", Ortsteil Glöttweng Gemeinde Landensberg



Gemeinde Landensberg erlässt aufgrund von §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 sowie 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan

" Flurweg "

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

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult GmbH Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... , die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Feldle, 1. Änderung und Erweiterung", rechtskräftig seit 13.07.2004, der mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes im Überschneidungsbereich aufgehoben wird.
3. 10,0 — Maßzahl in Metern
4. WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
   Nicht zulässig sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen.
   Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke nicht zulässig.
5. 2 WE — Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude (2 WE je Einzel- und Doppelhaus)
6. 0,35 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
7. (0,6) — max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
8. II — Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
9. $GH_{max.}$ = 9,0 m, $GH_{max.PD, FD}$ = 8,0 m — max. Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt des Daches. Davon abweichend beträgt die max. Gebäudehöhe für die Dachformen Pultdach und Flachdach 8,0 m. Unterer Bezugspunkt der max. Gebäudehöhe ist die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Antennen, Kamine, techn. Aufbauten u.ä. dürfen um max. 1,5 m höher sein.
10. $RFH_{max.}$ = 0,3 m — Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf max. 0,3 m über dem Schnittpunkt zwischen natürlichem Gelände und Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden am höchsten Punkt liegen.
11. Aufschüttungen sind maximal bis Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe zulässig. Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Der Auschluss an Nachbargrundstücke ist höhengleich herzustellen.
12. SD 30°- 45°, WD/KWD 15°- 30°, ZD 15°- 30°, PD 10°- 20°, FD 0°- 5° — zulässige Dachformen für Hauptgebäude mit Angabe zulässiger Dachneigungen. Untergeordnete Anbauten wie Vordächer, Erker, Loggien und Wintergarten sind von den Festsetzungen der zulässigen Dachformen und Dachneigungen ausgenommen.
13. Bei Doppelhaushälften sind die jeweiligen Dachhälften in der Dachform, Dachneigung und Farbton der Dacheindeckung profilgleich herzustellen.
14. Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen und grauen sowie anthraziten Farbtönen zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sind Dachbegrünungen generell zusässig.
15. 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 Abstände und Neigungswinkel zur Dachhaut zulässig, soweit sie sich in das Ortsbild einfügen.
16. Baugrenze
    Es gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der BayBO.
17. Garagen, Carports und Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenze zulässig.
18. Vor Garagen sind Aufstellflächen von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
19. Es ist die erforderliche Zahl an Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Landensberg in der Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrags/Freistellungsverfahrens herzustellen.
20. ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
21. Dacheinschnitte sind unzulässig.
22. Zulässig sind Dachgauben als max. 2,0 m breite Einzelgauben, wobei die Länge aller Gauben ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Die Oberkante der Gaube muss zum Hauptfirst (höchster Punkt des Firstes) einen Abstand von mind. 1,0 m aufweisen. Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 35 ° zulässig.
23. öffentliche Straßenverkehrsfläche
24. Straßenbegrenzungslinie
25. öffentliche Grünfläche - Vorbehaltsfläche Straße
26. Anpflanzen von Laubbäumen/Obstbäumen ohne Standortbindung
27. Anpflanzen von Laubbäumen/Obstbäumen mit Standortbindung
    Ein Verschieben des Standortes um bis zu 5 m ist zulässig.
28. Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung von Baugebieten
    Auf den Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung von Baugebieten sind standortheimische Bäume und Sträucher der in der Satzung aufgeführten Listen zur Artenauswahl zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzen sind in Art und Qualität in der nachfolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzdichte wird mit mind. eine Pflanze pro 1,5 m² festgesetzt. Das Baum - Strauchverhältnis wird mit 1:15 festgesetzt.
29. Bei allen festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Arten folgender Listen zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten:

Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen
Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm
Bäume 1. Ordnung, Bäume 2. Ordnung

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Sand-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Birne	Pyrus pyraster
Wild-Kirsche	Prunus avium
Holz-Apfel	Malus sylvestris

Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern
Pflanzqualität: Höhe mind. 60-100 cm, mind. 4 Triebe

Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Artenauswahl für das Anpflanzen von Obstbäumen (altbewährte Sorten)
Pflanzqualität: Hochstämme 2 -3 x verpflanzt, StU 10-12 cm

Äpfel
Adersleber Kalvill
Bohnapfel
Coulons Renette
Danziger Kantapfel
Geflammter Kardinal
Korbiniansapfel
Gravensteiner
Rheinischer Winterambour
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Schöner aus Boskoop

Birnen
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Neue Poiteau
Stuttgarter Gaishirtle
Oberösterreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Gelbmöstler

30. Die grünordnerischen Festsetzungen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptgebäudes abzuschließen.
31. V — Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz
    Die Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, sind ab Anfang März bis Ende September Vergrämungsmaßnahmen (z.B. durch Stangen mit Flatterband) durchzuführen. Davor ist die Fläche auf Brutvögel abzusuchen. Werden bereits brütende Vögel gefunden, muss bis zu deren Brutende abgewartet werden.
32. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den privaten Flächen gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Landensberg in der Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrags/Freistellungsverfahrens zu behandeln.
33. Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) mit einer maximalen Höhe von 1,3 m über Geländeoberkante als Holzlattenzäune, Metallstabzäune (kein Maschendraht) oder Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 433 — Flurstücksnummer
2. vorhandene Grundstücksgrenzen
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. 92 — bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
5. geplante Haupt- und Nebengebäude
6. oberirdische Versorgungsleitung (20-kv-Freileitung) mit Leitungsmittellinie und Schutzstreifen, Rückbau
7. unterirdische Versorgungsleitung (20-kV-Kabel) mit Schutzstreifen
8. 434 — Höhenlinien mit Angabe der Höhe (m NHN, Grundlage DGM1)
9. Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
10. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
11. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilig Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch landwirtschaftliche Tätigkeit nicht ausgeschlossen werden. Diese Immissionen sind zu dulden.
12. Aufgrund der Hanglage kann bei Starkregen ein Abfließen von Oberflächenwasser aus benachbarten Flächen in das Baugebiet erfolgen. Das Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zu fassen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden dem Bauherrn obliegt. Der Bauherr hat in Eigenverwaltung Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Grund-, Druck- und Oberflächenwasser in das Gebäude verhindern.
13. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl d. Wohneinheiten
Grund-flächenzahl (GRZ)	Geschoss-flächenzahl (GFZ)
Zahl d. Vollge-schosse	Bauweise
Zulässige Dachform	max. zulässige Dachhöhe

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat der Gemeinde hat in der Sitzung vom 14.07.2021 beschlossen, den Bebauungsplan "Flurweg" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2022 bis 12.04.2022 in der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2022 bis 12.04.2022 beteiligt.

Die Gemeinde Landensberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.02.2022 mit redaktionellen und nachrichtlichen Ergänzungen vom 13.07.2022 als Satzung beschlossen.

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

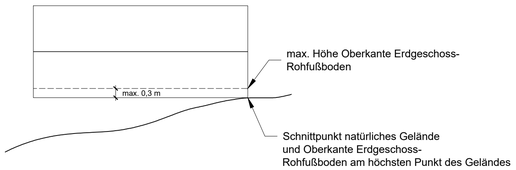
Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am .....

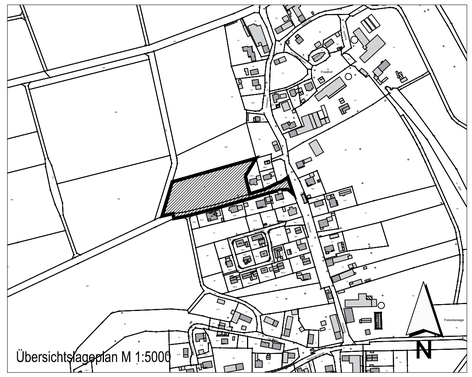
Landensberg, den ....
(Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

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

ERLÄUTERUNG ZU NR. 10 DER FESTSETZUNGEN





INDEX C	
INDEX B	
INDEX A	redaktionelle und nachrichtliche Ergänzungen gem. Beschlüsse, sd-bsw, 13.07.2022

PROJEKT
Bebauungsplan
"Flurweg", Ortsteil Glöttweng
Gemeinde Landensberg

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Landensberg
Kirchweg 2
89361 Landensberg

PLANER
Kling Consult GmbH
Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach
Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110
KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

PLANART

BEARBEITET:	SD	09.02.2022
GEZEICHNET:	BSW	09.02.2022
GEPRÜFT:		
MASSSTAB:	1 : 1000	

3963-405-KCK

Druckdatum: 25.07.22
DIN A1 (841x594mm = 0,50 m²)
Dateiname: S:\03963-405-KCK_BBP_Flurweg_OT_Gloettweng_Landensberg\20_TECHNIK_405\03_TB\AutoCAD\3963-405-KCK_BBP_gerPlanfeststellung.dwg, Layout: A1