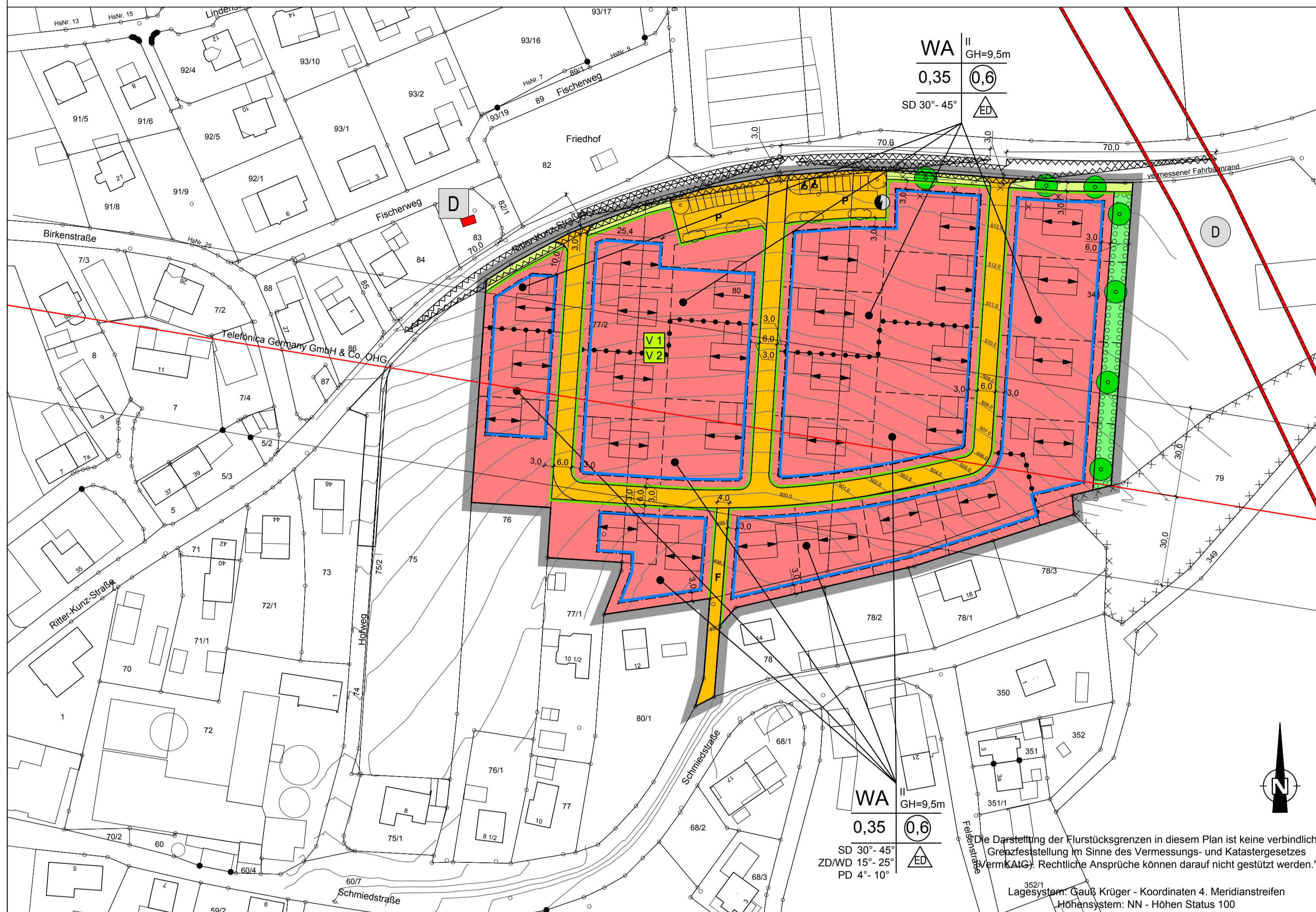


Bebauungsplan "Am Friedhof", OT Konzenberg Gemeinde Haldenwang



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

"Am Friedhof", OT Konzenberg

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Metern
- WA** allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauGB sind ebenfalls nicht zulässig.
- 0,35 max. Grundflächenzahl
- 0,6 max. Geschossflächenzahl
- II max. 2 Vollgeschosse
Zusätzlich ist Abhängigkeit der Geländeverhältnisse bei einer Hangbebauung talseitig ein hervorstechendes Untergeschoss zulässig, welches auch ein Vollgeschoss sein darf. In diesem Fall sind 3 Vollgeschosse zulässig. Bei Gebäuden mit Satteldach muss das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.
- GH=9,5m max. Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt des Daches. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. GH ist die Erdgeschossfußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.
- Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf bergseitig max. 0,5 m über dem natürlichen Gelände (vgl. Höhenlinien) liegen.
- Zulässige Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude
SD 30°- 45° Satteldach
ZD/WD 15°- 25° Zelt/Waldach
PD 4°- 10° Pultdach
Eingangsbauüberdachungen und Dächer von Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Bei Doppelhäusern sind die Dachhälften gleichförmig herzustellen.

- Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten bis braunen, erdfeinen, mittel- bis dunkelgrauen und schwarzen Farbtönen zulässig.
- Dachbegrünungen sind allgemein zulässig. Es sind trockenheitsverträgliche, widerstandsfähige Pflanzen auszuwählen, wie z.B. Sedumteppiche, Steinrosenfluren und Lavendelheiden.
- offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Die Mindestgröße der Grundstücke für Doppelhäuser beträgt pro Doppelhaushälfte 375 m².
- Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im WA gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wie folgt begrenzt: max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus
max. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte
- 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.
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen für Hauptgebäude
- Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).
- Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen ist außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m über dem natürlichen Gelände (vgl. Höhenlinien) zulässig.
- Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Aufstellflächen von mind. 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fußweg
- öffentliche Straßenverkehrsfläche - Parken
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
- private Grünfläche - Ortsrandeinge Grünung
- Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste
Ein geringfügiges Verschieben (bis 3 m) der festgesetzten, zu pflanzenden Bäume ist zulässig.

- Auf den privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Pflanzen der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeinge Grünung
Innerhalb der gemäß Planeinschrieb umgrenzten Flächen ist ein Flächenanteil von mind. 50 % mit Sträuchern der festgesetzten Pflanzliste zu bepflanzen. Stützwände sind nicht zulässig.
- Pflanzliste:
Großkronige Bäume
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke Betula pendula mit Ballen
Stiel-Eiche Quercus robur
Winter-Linde Tilia cordata
Mittel- und Kleinkronige Bäume
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm
Feld-Ahorn Acer campestris
Hain-Buche Carpinus betulus
Wild-Äpfel Malus sylvestris
Vogel-Kirsche Prunus avium
Vogelbeere (Eberesche) Sorbus aucuparia
Obstbäume (Lokalsorten) als Hochstamm
Kletterpflanzen
Waldrebe Clematis var.
Efeu Hedera helix
Wilder Wein Parthenocissus var.
Sträucher
Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm
Hainbuche Carpinus betulus
Roter Hartiegele Cornus sanguinea
Gemeine Haselnuss Corylus avellana
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Gemeine Liguster Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Scheibe Prunus spinosa
Sal-Weide Salix caprea
Purpur-Weide Salix purpurea
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Wasser-Schneeball Viburnum opulus

- V1** Gehölzfällungen im Winterhalbjahr
Die Fällung, Rodung und Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen und speziellen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) nur im Winterhalbjahr (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) durchzuführen. - gilt flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich
- V2** Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr
Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern oder Eiern durch vollständige Beseitigung aller Strukturen, in denen Vogelarten einen Nistplatz finden, durch Baufeldfreimachung und Abschieben des Oberbodens im Winter außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, sind ab Anfang März bis Ende September Vergrämußmaßnahmen (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. - gilt flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 77/2 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- geplante Haupt- und Nebengebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung
- Fahrzeile Bestand - wird zurück gebaut
- vorgeschlagene Gestaltung des öffentlichen Parkplatzes
- Höhenlinien in Meter über Normalnull (müNN) - Natürliches Gelände (Bestandsvermessung IB degen&partner vom 08.03.2018)
- Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
- Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
- Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser muss soweit möglich versickert bzw. zurückgehalten werden (vgl. Begründung). Das von den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in Zisternen gesammelt werden. Die Zisternen sollen einen Brauchwasser- und Rückhalteanteil von jeweils 4 m³ bereit halten können. Der Rückhalteanteil muss sich selbst entleeren, damit der Rückhalterraum für den nächsten Regen bereitsteht. Überläufe werden an den Regenwasserkanal angeschlossen.
- Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulagern, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.
Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.
Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Baudenkmal D-7-74-140-14 - Fl.-Nr. 83, Gem. Konzenberg
Für jede Art von Veränderung an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Zäune, Hochbauten, Anpflanzungen, Haufen, Stapel u. a. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,9 m über die Fahrbahn der Straße erheben würden.
- Sichtdreieck
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Zäune, Hochbauten, Anpflanzungen, Haufen, Stapel u. a. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,9 m über die Fahrbahn der Straße erheben würden.
- Richtfunktrasse Bestand mit Bezeichnung
Es muss ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunktrasse von mindestens 30 m eingehalten werden. Der vertikale Schutzkorridor beginnt in 32 m über Grund. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.
- Im Hinblick auf den allgemeinen Artenschutz wird auf die Empfehlungen des Umweltschutzpaktes Bayern zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfronten und den Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen verwiesen.
- geplante Kompaktstation der LEW
- Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - vermutete alte Bauschutt-, Aushub- und Hausmülldeponie Kataster-Nr. 77400074
- Bodendenkmal D-7-7528-0101 - Straße der römischen Kaiserzeit

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat der Gemeinde Haldenwang hat in der Sitzung vom beschlossen, den Bebauungsplan "Am Friedhof", OT Konzenberg, im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis in den Amtsräumen der VG Haldenwang öffentlich ausgelegt und in das Internet eingestellt.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis in den Amtsräumen der VG Haldenwang öffentlich ausgelegt und in das Internet eingestellt.

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

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

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

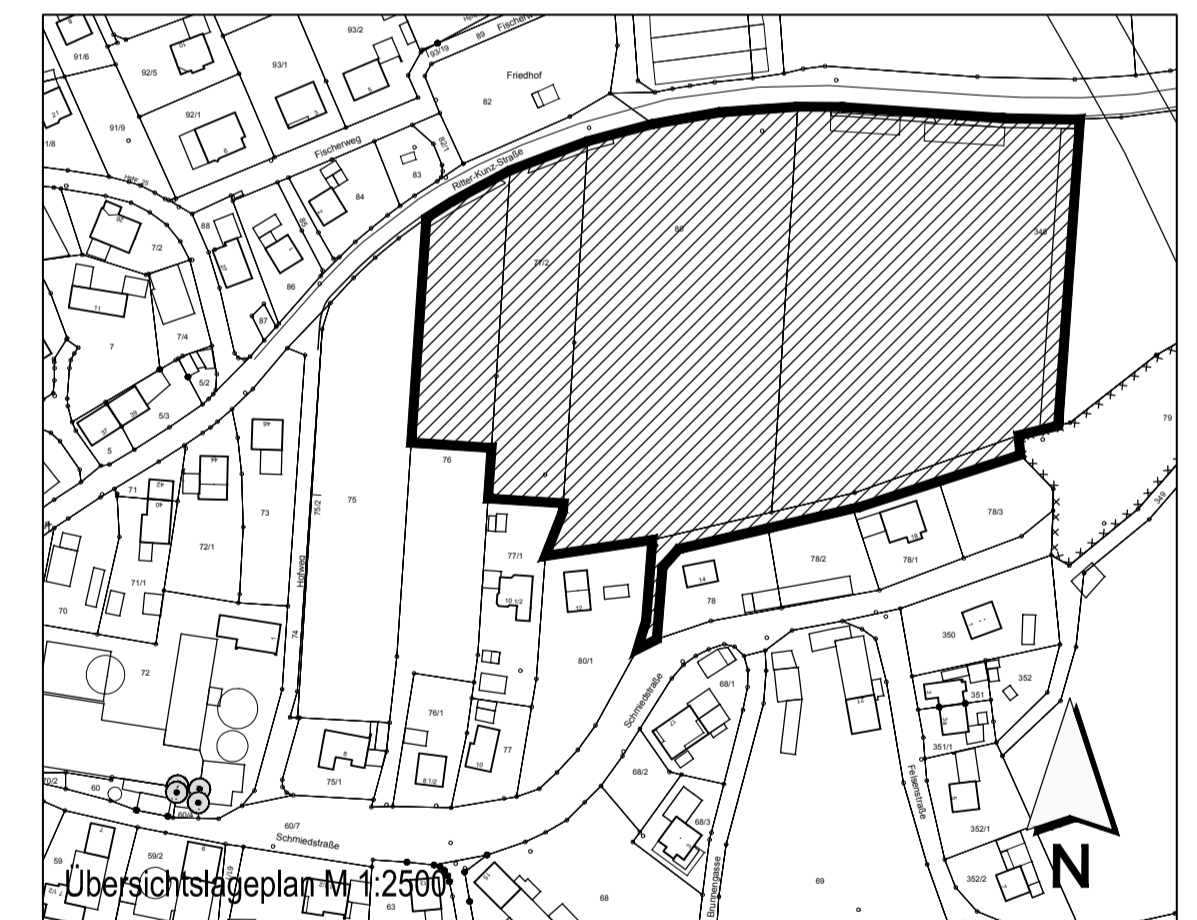
Haldenwang, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

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

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 wird hingewiesen.

Haldenwang, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters



INDEX C
INDEX B
INDEX A
PROJEKT

Bebauungsplan "Am Friedhof", OT Konzenberg Gemeinde Haldenwang

AUFTRAGGEBER **Gemeinde Haldenwang**
Hauptstr. 28 89356 Haldenwang
Tel.: (0 82 22) 96 76-0 · Fax: +49 8282 994 - 110
info@vgem-hw.de · www.vgem-hw.de

PLANNER **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: FU 26.11.2019
GEZEICHNET: HL 26.11.2019
GEPRÜFT:
MASSSTAB: 1:5000

Bebauungsplan
Entwurf

1255-405-KCK