PRÄAMBEL

Die Gemeinde Halblech erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9; 10 und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan "Kapellenweg - Erweiterung" als Satzung.

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen durch Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung. Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der Nutzung

GRZ 0,25 — höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,25

GFZ 0,35 — höchstzulässige Grundflächenzahl GFZ, z.B. 0,35

II — höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. II (zwei)

WH 6,10 — höchstzulässige Wandhöhe WH in Metern, z.B. 6,10 m, vgl. Festsetzung d. Text 2.2

4. Baugrenzen, Bauweise

Baugrenze

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

5. Verkehrsflächen

private Verkehrsfläche

Bereiche ohne Zufahrten zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

6. Garagen und Nebenanlagen

Fläche für Garagen und Nebenanlagen

7. Grünordnung

private Grünfläche - Ortsrandeingrünung vgl. Festsetzung d. Text 7.3

private Grünfläche - Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher vgl. Festsetzung d. Text 7.6

zu pflanzender Laubbaum vgl. Festsetzung d. Text 7.1 und 7.4

zu pflanzende Strauchgruppe vgl. Festsetzung d. Text 7.3 und 7.4

8. sonstige Planzeichen

3 — Maßzahl in Metern, z.B. 3,0 m

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Flurstücksgrenze

nicht abgemarkte Flurstücksgrenze

1016 — Flurstücksnummer, z.B. 1016

bestehendes Haupt- und Nebengebäude

unverbindlicher Bebauungsvorschlag Haupt- und Nebengebäude

WipflerPLAN

6. VERFAHRENSVERMERKE
(Verfahren nach § 13b BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.08.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.08.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2017 bis 27.10.2017 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.08.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2017 bis 27.10.2017 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Halblech hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.12.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.12.2017 als Satzung beschlossen.

Halblech, den 04. Jan. 2018

.....
Johann Gschwill
Erster Bürgermeister

BAYERN · GEMEINDE HALBLECH

Siegel

5. Ausgefertigt

Halblech, den 04. Jan. 2018

.....
Johann Gschwill
Erster Bürgermeister

BAYERN · GEMEINDE HALBLECH

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplanes wurde am 08.01.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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.

Halblech, den 08.01.2018

.....
Johann Gschwill
Erster Bürgermeister

BAYERN · GEMEINDE HALBLECH

Siegel

GEMEINDE HALBLECH
LANDKREIS OSTALLGÄU

BEBAUUNGSPLAN
"KAPELLENWEG - ERWEITERUNG"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000

ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 29.08.2017
GEÄNDERT, DEN 19.12.2017

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail: ue@wipflerplan.de

Proj. Nr. 3142.029

Wipfler PLAN

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.2 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50% bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,375 überschritten werden.
Maßgeblich für die Berechnung der GRZ und GFZ sind die Flächen des Baugrundstücks ohne die festgesetzen privaten Grünflächen und die privaten Verkehrsflächen.

2.2 Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut.

2.3 Die Höhe OK RFB im Erdgeschoss darf max. 0,30 m über Oberkante Gelände liegen.

3. Baugrenzen
Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Dächer
Für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°- 24 ° zulässig. Sie sind allseitig mit einem Dachüberstand von mindestens 0,6 m auszuführen.
Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot bis braun sowie in anthrazit zulässig.

4.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen
Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.
Je Wohngebäude ist die Errichtung eines Wiederkehrs zulässig.
Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind zulässig, sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.

4.3 Fassadengestaltung
Fassaden sind als verputze Fassaden oder mit Holzverkleidung zulässig.
Putzfassaden sind in gedämpftem Weiß zu streichen, für sichtbare Holzteile sind nur Lasuren in natürlichen Farbtönen zulässig.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.
Die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist unzulässig.

5.2 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,5 m, mit ihrer Längsseite einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einhalten.

5.3 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten priv. Grünflächen zulässig.

6. Geländeveränderungen
Das natürliche Gelände ist grundsätzlich zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im geringen Umfang bis max. 0,5 m über, bzw. unter natürlichen Gelände zulässig.
Die Freilegung von Kellergeschossen sowie die Errichtung von Stützmauern sind grundsätzlich unzulässig.
Die Errichtung von Lichtschächten für Kellerfester ist zulässig, sie dürfen um max. bis zu 1,0 m vor die Fassadenwand treten.

7. Grünordnung

7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.
Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste und Mindestqualität entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 7.4 zu pflanzen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in der festgesetzten Art und Qualität zu ersetzen.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können hierauf angerechnet werden.

7.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für heimische Laubbäume dürfen um bis zu 5 m verschoben werden.

7.3 Private Grünflächen zur Eingrünung
Die Flächen zur Eingrünung sind nach landschaftgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und, wie in der Planzeichnung festgesetzt, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste und Mindestqualität entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 7.4 zu bepflanzen.
Je angefangene 20 m Länge der Ortsrandeingrünung ist dabei eine Gruppe von 10 - 12 Sträuchern im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in den festgesetzten Arten und Qualitäten zu ersetzen.
Der Standort der zu pflanzenden Strauchgruppen darf von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten entlang der Ortsrandeingrünung abweichen und entlang der Grundstücksgrenze verschoben werden.

7.4 Pflanzliste und Mindestqualität

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Roterle	Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche	Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winter-Linde	Ulmus glabra	Berg-Ulme

sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Mindestpflanzqualität: Halb- oder Hochstamm, 3xv, m. DB., StU 12-14cm)

Sträucher (Mindestpflanzqualität: v.Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel	Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Prunus spinosa	Schlehe	Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

7.5 Die Pflanzungen sind spätestens in der der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen.

7.6 Die bestehenden Gehölze auf den entspr. durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind zu erhalten und bei Ausfall durch Bäume und Sträucher gem. der Festsetzung durch Text Nr. 7.4 ersetzen. Sie sind während der Bauzeit zu schützen, die ausschlaggebenden Regelwerke zum Baumschutz (DIN 18920, RAS-LP4, ZTV Baum) sind zu beachten.

7.7 Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind grundsätzlich unzulässig.
Je Baugrundstück ist das Anpflanzen einer Thujenhecke bis max. 25 m Länge an der westlichen oder östlichen Grundstücksgrenze zulässig, zu den südlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen (Ortsrand, bzw. Kapellenweg) hin sind sie unzulässig.

7.8 Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie die der privaten Verkehrsflächen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Kiesfuge, etc.).

8. Einfriedungen
Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,9 m über Gelände, als sockellose transparante Zäune aus Holzstäben oder Stabgitter mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zulässig.
Vollflächig geschlossene Zäune sowie Mauern sind unzulässig.

9. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

5. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Anfallendes Niederschlagswasser sollte nach Möglickeit breitflächig versickert werden.
Bei der Planung ist das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005) zu berücksichtigen.
3. Grundwasser steht hoch an. Sollte während der Bauphase eine Bauwasserhaltung mit Grundwasserabsenkung notwendig sein, so ist die dafür erforderliche Genehmigung beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen.
4. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
5. Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
6. Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
7. Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
8. Die Außenanlagengestaltung ist zur ordnungsgemäßen Eingrünung beim Bauantragsverfahren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nach den Vorgaben der Festsetzungen durch Text Nr. 7 "Grünordnung" und der dazugehörigen Planzeichnung darzustellen. (Maßstab 1:200, Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen, u. ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschl. der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße)
9. Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehenden Immissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern, auch an Sonn- und Feiertagen, zu dulden. Insbesondere darf die Ausbringung von Gülle, Stallmist und Jauche nicht behindert werden
10. Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.
11. Abfalltonnen sind am Kapellenweg zur Abholung bereitzustellen.
12. Hinsichtlich der Klimabeständigkeit ist bei der Verwendung folgender Baumarten vorzugsweise autochthones Pflanzgut zu verwenden:
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Alnus glutinosa (Roterle), Carpinus betulus (Hainbuche), Tilia cordata (Winter-Linde)