

Satzung

Bebauungsplan „Eichenweg“

Der Bebauungsplan „Eichenweg“ erhält nachfolgende Satzung (textlicher Bebauungsplan):

Die Gemeinde Hawangen erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 17.08.2007 (GVBl. S. 588, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.12.2005 (GVBl 2006. S. 2), den folgenden Bebauungsplan als Satzung.

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäss §4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen des §4 Abs(2) 3 und (3) BauNVO sind nicht zulässig. Läden, sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3.
Die höchstzulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,6.

3. Bauweise

Im Planungsgebiet sind Einzelhäuser in 2 verschiedenen Typen zulässig:

Typ 1: - Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss. (I+D)
- Satteldach mit Dachneigung = 38° - 45°
- Die Kniestockhöhe, gemessen ab OK Dachgeschossdecke bis OK Fusspfette, Schwelle, o.ä. beträgt max. 1,15 m
- Dachgauben sind zulässig.

Typ 2: - Zweigeschossig (II)
- Satteldach und Walmdach mit Dachneigung = 20° - 35°
- Traufhöhe max. = 5,80m ab OK FFB
- Firsthöhe max. = 9,00m ab OK FFB

Garagen angebaut oder freistehend.
Überbaubare Grundstücksfläche = max. 200 m²
Max. 3 Wohneinheiten je Einzelhaus

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Höhenlage

Die Oberkante der EG Fertigfußbodenhöhe über dem Kellergeschoss darf max. 30 cm über dem Schnittpunkt der jeweiligen Hausecke mit dem am höchsten gelegenen Geländepunkt liegen.

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht gestattet, ebenso wie auffällige An- oder Abböschungen.

Die Wandhöhe von Grenzgaragen darf 3,0m im Mittel nicht überschreiten, wobei dies in Abweichung zur Bayerischen Bauordnung von der fertigen Geländeoberkante des Baugrundstückes gemessen wird.

4.2 Fassaden

Aussenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschalte Flächen auszuführen.

4.3 Dächer

Walmdächer und Satteldächer sind mit gleicher Dachneigung über die Längsseite des Hauptbaukörpers, bzw. der Baugruppe auszubilden. Nebenfirstrichtungen sind nicht zulässig.

Als Dachdeckungsmaterial für die Hauptgebäude sind Dachziegel oder -pfannen von dunkler bis rotbrauner Farbe zu verwenden.

Die Dacheindeckung von Anbauten ist wie am Hauptgebäude oder als Blech-, bzw. Glaseindeckung auszuführen. Giebeleinschiftungen an der Traufseite dürfen nicht mehr als 40% der Längsfassade betragen.

5. Garagen und Nebenanlagen

5.1 Vor Garagen oder Carports muss ein 5,0m breiter Abstand zur an der Grundstücksgrenze anliegenden öffentlichen Fläche mit Zufahrtsmöglichkeit eingehalten werden.

5.2 Bei Garagen und Carports ist die Dachform frei wählbar. Sie können auch in das Gebäude integriert werden. Dachneigung und Firstrichtung können von der des Hauptdaches abweichen.

5.3 Aneinander gebaute Garagen müssen hinsichtlich Vorderfronten, Dachdeckung und First- und Traufhöhe einheitlich ausgeführt werden.

5.4 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5,0 m breit sein und sind bei entsprechender Aneinanderreihung durch Grünstreifen (Breite = 1,0m min.) mit Baumpflanzungen zu trennen. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Die Versiegelung dieser ist nicht zulässig. Evtl. anfallende Oberflächenwässer aus diesen Flächen sind auf dem eigenen Grundstück seitlich zu versickern.

6. Stellplätze

Für jede Wohnung ist ein geeigneter Stellplatz auf dem Baugrundstück herzustellen. Wird ein Stellplatz als Garagenzufahrt genutzt, ist ein weiterer Stellplatz zu errichten.

7. Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen können mit einem gemauerten oder betonierten Sockel nicht höher als 30cm versehen werden. Die Gesamthöhe darf 1,20m ab Oberkante Straße nicht überschreiten. Im Bereich von Sichtdreiecken darf die Höhe der Einfriedung nur 90cm betragen.

8. Grünordnung für den öffentlichen und privaten Bereich

Dem Bebauungsplan ist eine verbindliche Grünordnung als Satzungsbestandteil, sowie der Nachweis zur vereinfachten Vorgehensweise bezüglich der Umsetzung des BNatSchG beigefügt. Die Umsetzung dieser Grünordnung gerade im privaten Bereich ist innerhalb von 6 Monaten nach Einzug in die jeweiligen Wohnhäuser zu vollziehen.

Im Bereich von Sichtdreiecken sind nur Anpflanzungen mit einer Gesamthöhe von 90 cm zulässig. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 2.5m.

9. Wasserwirtschaftliche Belange

9.1 Entwässerungseinrichtungen, die unterhalb der Rückstauenebene (Strassenoberkante) liegen, dürfen gemäss DIN 1986 nur über eine automatisch arbeitende Hebeanlage rückstaufrei der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.

Gemeinde Hawangen, den

.....
(1. Bürgermeister Heinz)

Bebauungsplan "Eichenweg" - Gemeinde Hawangen (Stand 14.02.2012)

BEGRÜNDUNG (§9/ Abs.8 BauGB)

1. Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Hawangen hat seit dem Jahr 2000 keine Baugebietsflächen mehr ausgewiesen. Verbunden mit dem regen Interesse von auswärtigen Arbeitnehmern in den mittelständischen Betrieben des Ortes (derzeit ca. 600 Arbeitsplätze) und der Ortsansässigen (jetzige durchschnittliche Wohnungsbelegung von 3,13 Personen – Landkreisdurchschnitt 2,4 Personen / Wohnung) an Wohnbauland, will die Gemeinde nun geeignete Wohngebiete ausweisen. Besonders für den Bau von Einfamilienhäusern geeignete Flächen sind gefragt. Die in der vorliegenden Planung beinhalteten Flächen stehen der Gemeinde für eine Überplanung zur Verfügung.

2. Übergeordnete Planung

Im derzeit sich im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan sind die ausgewiesenen Flächen für Wohngebiete dargestellt und begründet worden. Ein Umweltbericht wird Teil des Verfahrens.

3. Städtebauliche Entwicklung

Das vorliegende Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Wenn die Gesamtsituation Hawangens betrachtet wird ist hier jedoch (in Ergänzung mit den anderen geplanten Wohngebieten) der geeignete Ort für die Fortführung des Siedlungskonzeptes.

4. Zukünftige Nutzung

Die ausgewiesene Gesamtfläche beträgt ca. 43.900 m², 7.500 m² davon sind bereits im Bebauungsplan „Weiher“ von 1990 erfasst worden.

Die Wohnbauflächen betragen daraus 30.250 m², davon 22.850 neu.

Die Grundstücksflächen für die noch zu erstellenden Häuser liegen zwischen 600 und 1.200 m².

Die öffentliche Verkehrsfläche umfasst im Bestand 2.200 m² und in der Planung zuzüglich 3.000 m². Die Gehwegfläche beträgt 600 m².

Für die Ortsrandeingrünung auf privatem Grund werden 2.500 m² eingeplant.

Die von der Bewirtschaftung der benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgehenden ordnungsgemässen Emissionen sind hinzunehmen.

5. Abwägung

Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich um ein Gebiet, dem eine Ortsrandlage zu Grunde liegt. Wie aber unter 3. erwähnt wird in diesem Bereich ganz bewusst und im Einklang mit dem Ortsplanungskonzept die Wohnbauentwicklung weiterbetrieben. Die bebauung des sogenannten Weihergelänes soll mit dieser Massnahme räumlich und auch erschliessungstechnisch Ihren Abschluss erfahren. Eine landwirtschaftliche Nutzung liegt derzeit auf den betroffenen Flächen vor.

6. Erschliessung

Das Baugebiet wird sowohl über den unteren Weiherweg, wie auch über den Eichenweg erschlossen. Vom Weiherweg aus führt eine Erschliessungsstrasse fast rechtwinkelig abbiegend auf die Verbindungsspanne zwischen Unterer Weiherweg und Eichenweg. Die Entwässerung wird über einen Regenwasserkanal erfolgen. Dieser wird in das Entwässerungssystem des Weihergrabens eingeleitet. Für die weiter Behandlung (Rückhaltung) der Regenwässer gibt es derzeit einige Alternativen. Die Planungen hierfür werden derzeit mit dem Gesamtentwässerungsplan durchgeführt und zeitnah zur Genehmigung vorgelegt.

Die Entsorgung geschieht im Trennsystem, wobei an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden kann.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

An Leitungstrassen von LEW und Telekom kann angeschlossen werden. Die Kabelverteilerschränke werden auf Privatgrund aufgestellt, und zwar mit der Öffnungsklappe direkt an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Grundstücksbesitzer haben dies zu dulden.

7. Grünordnung

Dem Bebauungsplan ist eine Grünordnung, sowie der Umweltbericht und die Ausgleichsflächen nach BNatSchG beigefügt.

8. Kosten

Die künftigen Grundstückseigentümer haben die nach BauGB und der einschlägigen gemeindlichen Satzung für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vorgesehenen Gebühren zu bezahlen. Die Leistungen für die Massnahmen bezüglich des BNatSchG werden ebenfalls nach gemeindlicher Satzung abgerechnet. Die Erschliessungskosten werden über Ablöseverträge abgegolten.

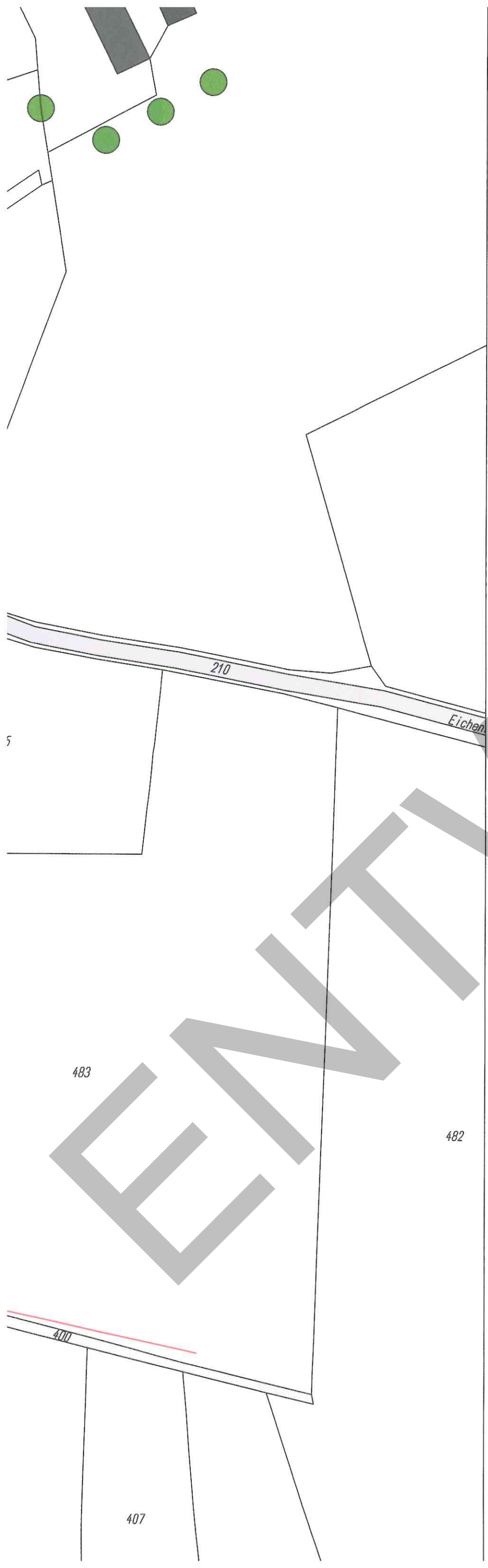
9. Realisierung

Ein konkretes Interesse der ortsansässigen Bevölkerung lassen eine Realisierung in 5 - 8 Jahren realistisch erscheinen.

Gemeinde Hawangen, den



.....
(1. Bürgermeister Hr. Heinz)



ZEICHEN	ART DER NUTZUNG
---------	-----------------

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
--	------------------------

ZEICHEN	MASSE D. BAULICHEN NUTZUNG
---------	----------------------------

0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL
-----	------------------

	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
--	---------------------

I+D	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE; HIER ERDGESCHOSS + AUSGEB. DG
II	ZWEIFGESCHOSSIG (JE NACH DACHFORM)

	MAX. 3 WOHN EINHEITEN JE GEBÄUDE ZULÄSSIG
--	---

ZEICHEN	BAUWEISE
---------	----------

0	OFFENE BAUWEISE
---	-----------------

SD, WD 38°-45°	DACHFORM (Sattel- bzw. Walmdach) MIT ZULÄSSIGER DACHNEIGUNG
-------------------	---

SD, WD 20° - 35° <small>max. Traufhöhe=5,80m max. Firsthöhe=9,00m</small>	DACHFORM (Sattel, bzw. Walmdach) MIT ZULÄSSIGER DACHNEIGUNG UND MAX.FIRST- UND TRAUFGHÖHE
---	---

	BAUGRENZE
--	-----------

	GEPL. GEBÄUDE MIT FIRSTRICHT.
--	-------------------------------

	GEPLANTE GARAGE
--	-----------------

ZEICHEN	VERKEHRSFLÄCHEN
---------	-----------------

	GEPLANTE STRASSEN
--	-------------------

	GEPLANTER GEHWEG
--	------------------

	SICHTDREIECK
--	--------------

ZEICHEN	GRÜNFLÄCHEN
---------	-------------

	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
--	-------------------------

	ORTSRANDEINGRÜNUNG AUF PRIVATER GRÜNFLÄCHE
--	--

ZEICHEN	ÖKOLOGISCHE FLÄCHEN
---------	---------------------

	ZU PFLANZENDE BÄUME
--	---------------------

	ZU PFLANZENDE BÄUME
--	---------------------

	ZU ERHALTENDER BAUM
--	---------------------

ZEICHEN	SONSTIGES
---------	-----------

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
--	---