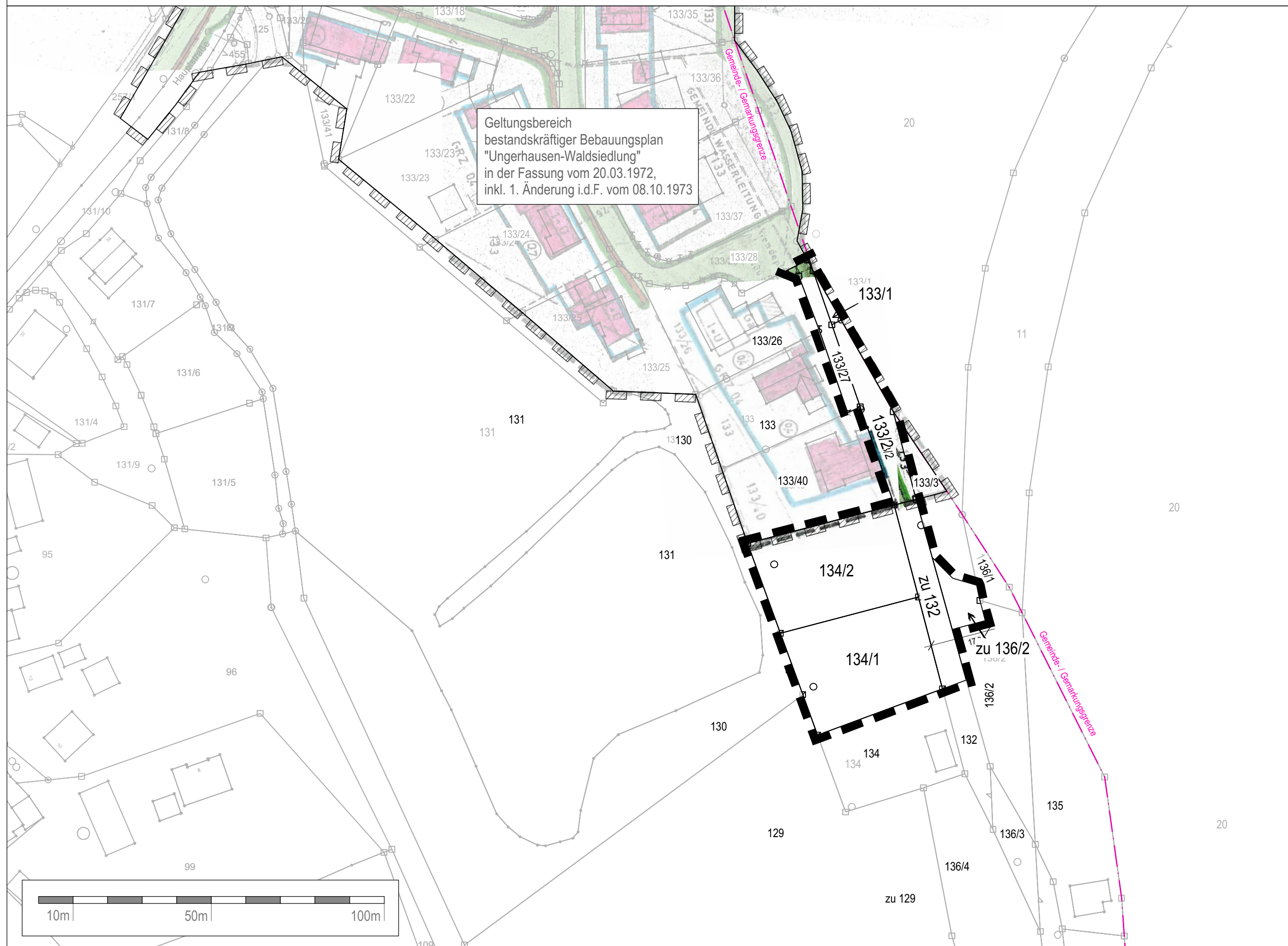


2. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan "Ungerhausen – Waldsiedlung"

Bestand: Bestandskräftiger Bebauungsplan "Ungerhausen – Waldsiedlung" in der Fassung vom 20.03.1972 inkl. der 1. Änderung in der Fassung vom 08.10.1973 mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung



Planung: 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans "Ungerhausen – Waldsiedlung"



Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,35 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß für die gem. § 19 Abs. 1 & 2 BauNVO gesamte zulässige Über- & Unterbauung (inkl. der Grundflächen für Hauptgebäude / Wohnhaus (GR 140 m²))
- 140 m² Grundfläche (GR), als Höchstmaß der Grundfläche für das Hauptgebäude / Wohnhaus
- 0,50 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- II maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- FH Firsthöhe (FH) als Höchstmaß: 626,1 m üNN (Höhenangabe in Meter über Normalnull)
 - zudem: FH ostseitig: 6,50 m; sowie süd- & westseitig: 9,30 m; als Höchstmaß der Höhendifferenz zwischen der Oberkante der Dachhaut am First und der Geländeoberkante (max. zulässige, räumlich-wirksame, sichtbare "Gesamt-Firsthöhe")
- WH Wandhöhe (WH) als Höchstmaß: 623,5 m üNN; (Höhenangabe in m Meter über Normalnull)
 - zudem: WH ostseitig: 3,80 m; sowie süd- & westseitig: 6,50 m; als Höchstmaß der Höhendifferenz zwischen der Oberkante der Dachhaut in Verlängerung der Gebäude-Außenwand und der Geländeoberkante (max. zulässige, räumlich-wirksame, sichtbare "Gesamt-Wandhöhe")
- 2 WE Anzahl der Wohneinheiten, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien Baugrenzen

- o offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
- zulässige Dachneigung; min. bis max. Gradangabe
- Zulässigkeit von Dachformen; hier: gleichgeneigte, symmetrische Satteldachformen
- Firsttrichtung zwingend

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: "Forststraße / -weg sowie Erschließung Fl.-Nm. 134/1 & 134/2"
- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: "Forststraße / -weg"
- Verkehrsfläche auf Privatgrund
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen / Anpflanzen und Erhalt von Gehölzen

- Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingerünung"
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Privatgrund
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (festgesetzte gebietsinterne Ausgleichsfläche: insg. 585 m² (entspricht Faktor ca. 0,43); davon Zuordnungsfestsetzung im Rahmen des Verfahrens: Gesamtfläche von 585 m²)
- Gebietsinterne Ausgleichsfläche - Umsetzung von Maßnahmen zur allg. Verbesserung Arten-, Lebensraum- & Strukturvielfalt, vorrangig trocken-toleranter Ausprägung:
 - Flächenhafte Erweiterung Grünland, Entwicklung artenreicher Wiesenfläche auf Weideställe Ausgleichsfläche, Pflege/Grünlandnutzung durch Mahd
 - Aufbau Saumstrukturen/Hochstaudensäumen als Übergangsstruktur zur Anlagen-/Baugebietsgrünung (Osthälfte, 5 m breiter Flächenstreifen)
 - Schaffung lose aufgeschichteter Lesesteinhaufen, je mind. ca. 5 m², mit vorgelagerter Sandfläche / -zunge, je mind. 12 m² bestehend aus Sand von regionaler Abbaustelle bzw. Sand- / Kiesgrube (ggf. auch Waschsand); Standort und Ausformung sind in geringem Umfang veränderbar
- Erhalt Bestandsgehölze (3 Erlen mittleren Alters; darunter eine zweifamig); zu erhaltende Gehölzstandort; die Bestandsgehölze sind grundsätzlich zu erhalten; bei Erfordernis einer Neupflanzung ist artenreiche nachzupflanzende festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen mind. 2. Wuchsordnung; alternativ ist bei frei stehenden Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig
- festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus aria od. aucuparia (Mehl- od. Vogelbeere)
- festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen
- Anpflanzung / Aufbau durchgehende, lückenlose Gehölzstruktur aus standortheimischen Sträuchern / Gehölzen 3. Wuchsordnung

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carpools), Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Höhenlage Oberkante Rohfußboden Erdgesch. (OK RFB EG)
- Hauptgebäude / Wohnhaus sowie Garagen, zwingend
- Flur: 134/1: 620,0 m ü NN
- Flur: 134/2: 619,9 m ü NN
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetz (siehe Ziffer 11. der textl. Festsetzungen)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; Baumfallzone, 30 m-Bereich (weiterführend s. Ziffer 8. der Hinweise durch Text)

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestandskräftigen Bebauungsplans "Ungerhausen – Waldsiedlung" in der Fassung vom 20.03.1972 bzw. der bestandskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans "Ungerhausen – Waldsiedlung" in der Fassung vom 08.10.1973
- Fahrbahnauskannten Verkehrserschließung, Bestand
- Wendeanlage gem. RAS 06, S. 73, Bild 59 (einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge) mit Radius 6,0 m & randlicher Freihaltezone 1,0 m
- Lärmschutzzonen nach FlUG Flughafen Memmingen Prognose-Planfall 2025 (gemäß Anlage 6.2, Gutachten Fa. ACCON GmbH, Stand 03.01.2011)
- Tagschutzzone 2 (55 dB(A))
- den räumlichen Umgriff (mitprägende flächenhafte bzw. lineare Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches
- Einzelgehölz / Laubgehölz (Altgehölzbestand bzw. Bäume mittleren / jüngeren Alters); den räumlichen Umgriff (mitprägende Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches
- Gewässerbegleitendes Einzelgehölz / Laubgehölz (Altgehölzbestand bzw. Bäume mittleren / jüngeren Alters); den räumlichen Umgriff (mitprägende Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches
- Nadelgehölz groß bzw. mittelklein; den räumlichen Umgriff (mitprägende Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches
- Obstgehölz; den räumlichen Umgriff (mitprägende Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches
- Wald; den räumlichen Umgriff (mitprägend, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches
- Umgrenzung ABSP-Schwerpunktgebiet (778D) mit Bezeichnung "Günz (inkl. Westlicher und Östlicher Günz)"
- Gebäudekörper / Hauptgebäude und Garage inkl. Aufstellfläche; Umsetzungsvorschlag, im Rahmen der städtebaulichen Konzeption
- Gebäudekörper / Hauptgebäude und Nebengebäude, Bestand
- Gemeindegebiets- / Gemarkungsgrenze
- Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der Sitzung am 26.03.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans "Ungerhausen – Waldsiedlung" gem. §§ 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans "Ungerhausen – Waldsiedlung", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 09.09.2021 fand mit Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich statt (sowohl durch öffentliche Einsichtnahme der Planunterlagen in den Diensträumen des Rathauses Ungerhausen als auch mittels zeitlichem Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.09.2021 fand mit dem Schreiben bzw. per E-Mail vom bis einschließlich statt.

Der Entwurf der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans "Ungerhausen – Waldsiedlung", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Ungerhausen unter www.ungerhausen.de zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten. Im Hinblick auf den Umfang der Planung sowie in Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen wurde die Auslegungsfrist auf die Dauer von Tagen angemessen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans "Ungerhausen – Waldsiedlung", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom fand mit dem Schreiben bzw. E-Mail-Ausgang vom bis einschließlich statt. Auch hier wurde im Hinblick auf den Umfang der Planung sowie auch in Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen die Beteiligungsfrist auf die Dauer von Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der Sitzung am die 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans "Ungerhausen – Waldsiedlung" in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Ungerhausen, den
(1. Bürgermeister J. Fickler, Siegel)

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Ungerhausen übereinstimmen.

Ungerhausen, den
(1. Bürgermeister J. Fickler, Siegel)

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans "Ungerhausen – Waldsiedlung" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Ungerhausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird der in Kraft getretene Bebauungsplan gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde Ungerhausen unter www.ungerhausen.de einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Ungerhausen, den
(1. Bürgermeister J. Fickler, Siegel)

Planverfasser:
Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ungerhausen

Mindelheim, den
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt & Stadtplaner



Übersichtslageplan ohne Maßstab
© Buerstler, Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Planvorhaben:
2. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan "Ungerhausen – Waldsiedlung"
VORENTWURFSFASSUNG vom 09.09.2021

Projektnr.: 21805

Plan-Datell: 21806 Ungerhausen 2. Änderung, BPlan, Waldsiedlung, Planzeichnung, 09.09.2021

Verfahrensträger:
Gemeinde Ungerhausen
Memminger Straße 4
87781 Ungerhausen

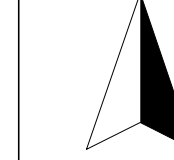


Datum: gez. 21.05.2021, fortg. 08.07. & 09.09.2021

Maßstab: 1 : 1.000

Bearb.: r / l / me

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ungerhausen
eberle.PLAN
Bauwerkplanung, Städtebau, Umweltplanung



M. Eberle Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Fruntsbergstraße 18
87719 Mindelheim

fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64

info@eberle-plan.de
www.eberle-plan.de