

- Teil B -

Gemeinde Oy-Mittelberg
Landkreis Oberallgäu



Einfacher Bebauungsplan „Kressen“
gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

T E X T T E I L

vom 18.01.2021

geändert am:
10.05.2021
06.09.2021

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Oy-Mittelberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1, 12 und 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

einfachen Bebauungsplan „Kressen“

als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 06.09.2021, den einfachen Bebauungsplan „Kressen“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 06.09.2021 liegt dem einfachen Bebauungsplan „Kressen“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Kressen“ umfasst den zentralen Bereich des Ortsteiles Kressen, die Grundstücke Flur Nr. 1736 (tlw.), 1737, 1738 (tlw.), 1739, 1741, 1743 (tlw.), 1757 (tlw.), 1772/2, 1780/2, 1782, 1782/2, 1782/3 und 1783/2, jeweils Gemarkung Mittelberg, betreffend.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für den einfachen Bebauungsplan gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt, wobei je Wohnhaus eine Grundfläche von mindestens 80 m² und maximal 130 m² einzuhalten ist. Hiervon ausgenommen ist das Baufeld 3 (Flur Nr. 1741) wo eine Grundfläche von maximal 250 m² zulässig ist, sofern das zugehörige Baugrundstück eine Mindestgröße von 1.500 m² aufweist.

Bestandsgebäude dürfen abweichend von der festgesetzten Obergrenze bis maximal der für das zugehörige Baugrundstück jeweils gültigen Grundflächenzahl umgenutzt bzw. umgebaut werden.

2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.2.1 Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes unberührt und sind damit unabhängig von den getroffenen sonstigen Festsetzungen zu beachten.

2.4 Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus (Wohnhaus) mindestens 600 m² betragen.

2.5 Anzahl der Wohnungen

Im Plangebiet sind je Einzelhaus (Wohnhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Hiervon ausgenommen ist das Baufeld 3 (Flur Nr. 1741) wo maximal fünf Wohneinheiten für ein Einzelhaus (Wohnhaus) zulässig sind, sofern das zugehörige Baugrundstück eine Mindestgröße von 1.500 m² aufweist.

2.6 Immissionsschutz

Im Bereich des Baufeldes 1 müssen zur Belüftung notwendige Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlafräume) zu den nordöstlich angrenzenden Fahrsiloplanlagen auf Grundstück Flur Nr. 1757 einen Abstand von mindestens 20 m aufweisen.

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1 Gestaltung

- 3.1.1** Die Gebäude müssen verputzt oder mit Holzverschalung ausgebildet werden.
- 3.1.2** Die Dächer der Gebäude im Plangebiet sind als Satteldächer auszubilden.
- 3.1.3** Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
- 3.1.4** Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen. Diese sind am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung nur in den Erdgeschosszonen, d. h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses, mit einer Ansichtsfläche von maximal 1,0 m² zulässig.
- 3.1.5** Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

3.2 Einfriedungen

- 3.2.1** Die von Bebauung freizuhaltenen Flächen dürfen zu angrenzenden Straßen, öffentlichen Grünflächen und Wegen nur mittels eines maximal 1,20 m hohen, netzartigen Weidezaunes eingefriedet werden. Dieser ist mit Metall (Glattdraht, Knotengitter etc.) oder Kunststoff (Netzzaune etc.) auszuführen, lediglich für die erforderlichen Pfosten ist auch eine Verwendung von Holz (Holzpfähle etc.) zulässig.
- 3.2.2** Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung gegenüber von öffentlichen und privaten Flächen generell unzulässig.

3.3 Stellplätze und Nebenanlagen

- 3.3.1** Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl, Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung in der jeweils gültigen Fassung) der Gemeinde Oy-Mittelberg.
- 3.3.2** Garagen, Carports, Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) sowie nicht überdachte Stellplätze sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt. Innerhalb den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind derartige Anlagen (ausgenommen Grundstückszufahrten) jedoch generell unzulässig.
- 3.3.3** Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garagen-einfahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterterrassen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

3.4 Grünordnung, Naturschutz

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 3.4.1** Im Plangebiet ist je Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II unter Verwendung von an die potentiell natürliche Vegetation angepassten Arten (hier: Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, Waldgersten-Tannen-Buchenwald oder Rundblatlabkraut-Tannenwald) zu pflanzen. Bestehende Laubbäume können hierbei angerechnet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind generell unzulässig.
- 3.4.2** Der vorhandene Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen. Alle Eingriffe (Tiefgaragen, Leitungstrassen etc.) die nach DIN 18920 zu einer Schädigung der Bäume führen können, sind in einem Abstand von weniger als 1,5 m zur Kronentraufe zu unterlassen.
- Bestandsbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen 1,0 m über dem Boden, dürfen nur nach Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Oberallgäu gefällt werden.

3.4.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunst-rasen, Kunstpflanzen, etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.

3.4.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

In Folge der teilweise mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung der privaten Flächen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus den neu entstehenden Baumöglichkeiten eine Kompensationsfläche von ca. 0,05 ha nötig. Dieser Ausgleich kann nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen, weshalb auf eine externe Fläche innerhalb des Gemeindegebietes Oy-Mittelberg zurückgegriffen werden muss. Hierfür steht eine mindestens 0,05 ha umfassende Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1713, Gemarkung Mittelberg, in ca. 450 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes zur Verfügung, die dem einfachen Bebauungsplan planungsrechtlich verbindlich zugeordnet wird (siehe Teilplan 1). Die derzeit noch als landwirtschaftliches Grünland genutzte externe Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 1713 wird durch folgende Maßnahmen zu einem ökologisch hochwertigen Saumbereich am Übergang zu der südlich angrenzenden Waldfläche aufgewertet.

- Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist als Übergang zu der südlich angrenzenden Waldfläche ein artenreicher Hochstaudensaum zu entwickeln. Die gesamte externe Ausgleichsfläche ist an deren Ecken mit geeigneten Holzpflöcken dauerhaft auszuflocken.
- Dieser Hochstaudensaum ist alle 2 Jahre ab September zu mähen, wobei das Mähgut verzögert abzuräumen ist.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist auf der gesamten Ausgleichsfläche unzulässig

Die Umsetzung der externen Ausgleichsfläche hat spätestens eine Pflanzperiode nach Rechtskraft des einfachen Bebauungsplanes zu erfolgen.

4. Schlussbestimmungen

4.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne bzw. Satzungen

Mit Inkrafttreten des einfachen Bebauungsplanes „Kressen“ wird die rechtsverbindliche Klarstellungs-Satzung „Kressen“ (Fassung vom 13.01.2002), soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes liegt, geändert und somit unwirksam.

4.2 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

4.3 In-Kraft-Treten

Der einfache Bebauungsplan „Kressen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

5. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem

Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5.2 Bodenschutz, Altlasten

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden. Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu vermeiden.

Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird den Bauherren angeraten im Vorfeld der Maßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden.

Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u. a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s. a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zulässig (s. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (s. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind, ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt Oberallgäu auf Verlangen vorzulegen.

5.3 Bauwasserhaltungen und wild abfließende Wasser

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Oberallgäu erforderlich.

Infolge der vorhandenen Topographie kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Bei der Planung von einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Den Bauherren wird grundsätzlich empfohlen die Gebäude mit einem wasserdichten und auftriebssicheren Untergeschoss (Keller etc.) auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Eventuell vorgesehene Tiefgaragenabfahrten etc. sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller (Untergeschoss) nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden können. Öffnungen in Gebäuden sollen grundsätzlich so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

5.4 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der in Nachbarschaft des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und Anwesen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr etc.) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art (z. B: während der Erntezeit, Kuhglocken etc.) auch nach 22:00 Uhr und an Wochenenden zu dulden.

5.5 Abwehrender Brandschutz

5.5.1 Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen.

5.5.2 Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk des DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

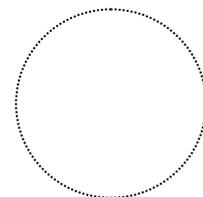
5.6 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Oy-Mittelberg, bei der auch der einfache Bebauungsplan „Kressen“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Oy-Mittelberg, _____

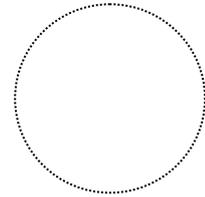
Theo Haslach
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Theo Haslach
Erster Bürgermeister



Siegel