

- Teil B -

Gemeinde Oy-Mittelberg
Landkreis Oberallgäu



Bebauungsplan
„Mittelberg - Am Vogatsbichel“

T E X T T E I L

vom 13.02.2023

Fassung vom:
12.06.2023 (Satzungsbeschluss)

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 sowie 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

Bebauungsplan „Mittelberg - Am Vogatsbichel“

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 12.06.2023, den Bebauungsplan „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 12.06.2023 liegt dem Bebauungsplan „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ umfasst Teilflächen der Grundstücke: Fl.Nrn. 10/1 (Am Vogatsbichel), 273 und 279 (Alois-Wagner-Straße), Gemarkung Mittelberg, zwischen der Alois-Wagner-Straße (tlw. einschließlich) und der Straße Am Vogatsbichel (tlw. einschließlich) am östlichen Rand der Ortslage Mittelberg.

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

1.3 Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.01.2023.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit WA 1 bis WA 3 gekennzeichneten Bereich werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.2.2 Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 75 % überschritten werden.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

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

2.3.2 Hauptgebäude bei Gebäuden, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden (Doppelhaus), sind hinsichtlich Wandhöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

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

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

2.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss

- bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten mindestens 500 m²,
- bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte und
- bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus mit maximal vier Wohneinheiten mindestens 650 m²

betragen.

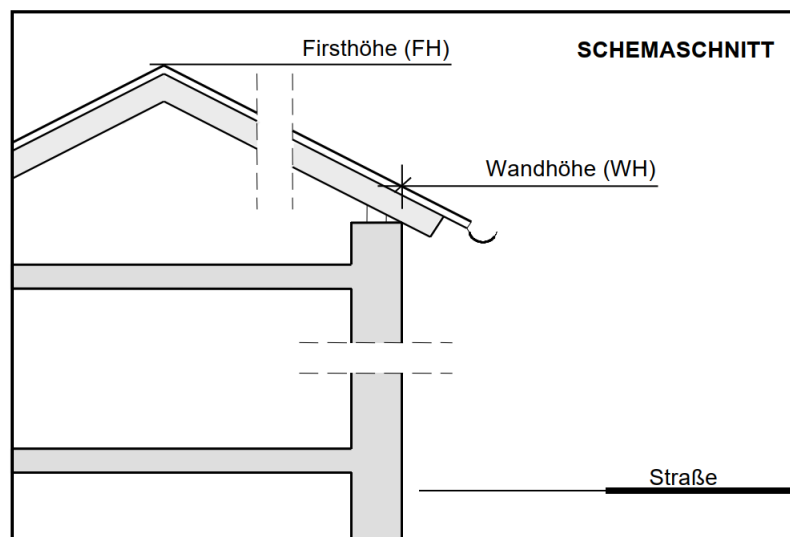
2.5 Anzahl der Wohnungen

In den Bereichen WA 1 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen, in den Bereichen WA 2 je Einzelhaus maximal vier Wohneinheiten und in dem Bereich WA 3 je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

2.6 Höhenlage, Höhenbezug

2.6.1 Die Wandhöhen (WH) bzw. Firsthöhen (FH) dürfen die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzten Höhenkoten über Normal Null (ü. NN) nicht überschreiten.

2.6.2 Die Wandhöhe (WH) wird gemessen am Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) wird am obersten Abschluss des Gebäudes (First) gemessen.



- 2.6.3** Durch Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen der Gebäude darf die zulässige Wandhöhe (WH) um maximal 0,30 m überschritten werden. Eine Überschreitung der Firsthöhe (FH) durch diese Anlagen ist nicht zulässig.

2.7 Gestaltung Hauptgebäude

2.7.1 Dachform und Dachneigung

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten oder erdgeschossiger Anbauten (Erker etc.) darf von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen des Hauptgebäudes abgewichen werden.

2.7.2 Dacheindeckung

Für die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun bzw. grau bis anthrazit zu verwenden. Es ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei Wintergärten und Pergolen sind auch Glasdächer zulässig.

2.7.3 Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) und Dacheinschnitte sind im allgemeinen Wohngebiet generell nicht zulässig. Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind generell zulässig. Die Firste von Zwerchgiebeln müssen mindestens 0,30 m unter dem First des jeweiligen Hauptdaches liegen. Der seitliche Abstand zwischen Zwerchgiebel und dem Giebel des Gebäudes bzw. der Haustrennwand (bei Doppelhäusern) muss mindestens 2,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Zwerchgiebel je Dachseite darf 60 % der traufseitigen Länge des jeweiligen Einzelhauses bzw. der jeweiligen Doppelhaushälfte nicht überschreiten.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf der Dachfläche generell zulässig, wobei mit diesen Anlagen zur äußeren Kante des Daches umlaufend ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten ist. Die Anlagen sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren, Aufständereien auf den Dachflächen sind generell unzulässig.

2.7.4 Dachüberstand

Bei den geplanten Hauptgebäuden ist an allen Gebäudeseiten ein Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) von mindestens 0,50 m umzusetzen.

2.7.5 Abfall- und Wertstoffbehälter

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen bzw. einzugrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

2.7.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

2.7.7 Einfriedungen

Die privaten Grundstücksflächen dürfen ausschließlich durch Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten (einschl. zugehöriger Unterkonstruktion) bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen- / Gehweghinterkante bzw. über dem natürlich anstehenden Geländeniveau eingefriedet werden. Die Einfriedungen haben generell ohne Sockel mit einem Abstand von mindestens 15 cm zum anstehenden Geländeniveau bzw. zur angrenzenden Straßen-/Gehweghinterkante zu erfolgen. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind die Einfriedungen um mindestens 1,0 m gegenüber der Begrenzung des öffentlichen Straßenraumes zurück zu setzen.

Einfriedungen durch Betonwände bzw. Drahtschotterkörbe (Gabionen) und gemauerte bzw. sonstige vollflächig geschlossene Einfriedungen sind im Plangebiet generell unzulässig. Ebenso unzulässig als Abgrenzung gegenüber von öffentlichen und privaten Flächen sind exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken.

Die Vorplätze vor Garagen bzw. Carports sind in einer Tiefe von 5,0 m ab Gehweg- / Straßenhinterkante nicht einzufrieden und von Bebauung freizuhalten.

2.7.8 Stützkonstruktionen

Stützkonstruktionen im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind nur zulässig, soweit diese für die Anpassung des Geländes (z. B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topographie erforderlich sind. Im Bereich der privaten Baugrundstücke sind je Baugrundstück dabei maximal zwei Stützkonstruktionen bis zu einer Höhe von jeweils 1,20 m zulässig. Bei der Anordnung von zwei Stützkonstruktionen muss zwischen diesen ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden. Zur Straßen- / Gehweghinterkante sowie zu sonstigen Grundstücksgrenzen ist mit Stützkonstruktionen ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. In diesem Streifen ist das Niveau des natürlichen Geländes beizubehalten. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche, in denen sich Grenzgaragen befinden. In den Zufahrtsbereichen zu Grenzgaragen ist die Errichtung von Stützkonstruktionen zulässig.

Sämtliche Stützkonstruktionen sind in einer für Wasser und Kleinlebewesen durchlässigen Bauweise (z. B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) auszuführen und dauerhaft zu begrünen. Eine Verwendung von Beton-Mauern als Stützkonstruktion ist generell unzulässig.

2.7.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet 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 Obergeschosses, mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,50 m² zulässig.

2.8 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

2.8.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl (Kfz und Fahrräder) gilt die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung der Gemeinde Oy-Mittelberg in der jeweils gültigen Fassung.

2.8.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der eigens in der Planzeichnung (Teil A) dafür festgesetzten Flächen („Ga“) oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.8.3 Bei Garagen ist zwischen Garagenzufahrt (z. B. Außenkante Garagentor) und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum in einer Tiefe von mindestens 4,0 m freizuhalten. Bei Carports beträgt der freizuhaltende Stauraum mindestens 3,0 m zwischen Carportzufahrt (z. B. Außenkante Überdachung) und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche.

2.8.4 Garagen und Carports sind im Plangebiet mit der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen. Garagen und Carports, die mit der längeren Gebäudeseite unmittelbar an die Traufseite des Hauptgebäudes angebaut sind, dürfen auch mit einem Pultdach ausgebildet werden. Dieses muss die gleiche Dachneigung und Dachdeckung wie das zugehörige Hauptgebäude aufweisen und mit der höheren Seite zur Traufseite des Hauptgebäudes ausgerichtet sein. An den Traufseiten der geplanten Garagen und Carports ist generell ein Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) von mindestens 0,50 m umzusetzen.

2.8.5 Nebengebäude (z. B. Müllhaus, Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von je 10 m² sowie die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und oberirdische, nicht überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an anderer Stelle auf den privaten Grundstücksflächen errichtet werden, wobei der Abstand von Nebengebäuden dabei mindestens 2,0 m zum öffentlichen Straßenraum betragen muss.

Fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk etc.) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet generell unzulässig.

- 2.8.6** Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, private Park- und Stellplätze, private Wege etc., soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z. B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

2.9 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

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

- 2.9.1** Im allgemeinen Wohngebiet ist auf den privaten Grundstücksflächen je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste a) zu pflanzen. Exotisch wirkende Gehölze und Koniferen sind generell unzulässig.
- 2.9.2** Im Übergangsbereich zur freien Landschaft ist auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgelegten privaten Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Eingrünung mit Gehölzen aus der Artenliste b) umzusetzen. Dabei ist mindestens alle 1,5 m ein Gehölz aus der Artenliste b) zu pflanzen.
- 2.9.3** Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig.
- 2.9.4** Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodendraumes und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Bäume

*)Feld-Ahorn	Acer campestre
*)Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
*)Hainbuche	Carpinus betulus
*)Rotbuche	Fagus sylvatica
Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
*)Stiel-Eiche	Quercus robur
*)Winter-Linde	Tilia cordata
*)Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Obstgehölze als Hochstamm	
*) für Straßenbegleitgrün geeignete Arten	

b) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Stachelbeere	Ribes grossularia
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hunds-Rose	Rosa canina
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

a) *Bäume*:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3- bis 4-mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm; bei straßenbegleitender Bepflanzung
als Alleebaum (Gütebestimmung FLL) ausschließlich Bäume mit gera-
dem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

b) *Sträucher*:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu för-
dern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind
artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gege-
benenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im
Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jah-
ren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetati-
onsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzu-
nehmen.

Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

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 (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten oder gepflasterten Stein-/Vorgärten ist hierbei unzulässig.

2.9.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen

Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist für die Außen- und Wegebeleuchtung im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich eine Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln zulässig. Diese Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

2.10 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den privaten Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen mit geeigneten, privaten Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten. Diese Rückhalteeinrichtungen (Zisternen etc.) sind für eine Jährigkeit $T=5a$ bzw. $n=0,2$ und einen Drosselabfluß von $0,5 \text{ l/s}$ je privates Anwesen nach DWA 117 auszulegen.

3. Schlussbestimmungen

3.1 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).

3.2 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Abstände von Bepflanzungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 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 Starkregenernissen 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 (Tiefgarage, 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. 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.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückstauklappen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird grundsätzlich empfohlen.

4.5 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.

4.6 Abwehrender Brandschutz

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

4.6.2 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.

4.7 Standorte für die Straßenbeleuchtung

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung in den privaten Grundstücken Standorte für die Straßenbeleuchtung mit entsprechender Verkabelung auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Oy-Mittelberg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

4.8 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten. Hieraus ergibt sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet (WA) Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) einzuhalten sind. An den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im benachbarten Misch- oder Dorfgebiet (MI oder MD) dürfen Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann insbesondere durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

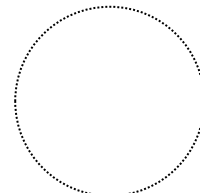
4.9 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

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 Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Oy-Mittelberg, bei der auch der Bebauungsplan „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Oy-Mittelberg, _____

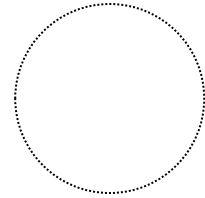
Theo Haslach
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Theo Haslach
Erster Bürgermeister



Siegel
