



04.10.2021

Gemeinde Oy-Mittelberg
Bebauungsplan „Unterschollhaus“

Satzung mit Textteil

Auftraggeber:
Gemeinde Oy-Mittelberg
Hauptstraße 28, 87466 Oy-Mittelberg
Telefon: 08366/9842-30, email: Nico.Haug@Oy-Mittelberg.de

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | www.hofmann-dietz.de
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

SATZUNG

der Gemeinde Oy-Mittelberg

für den Bebauungsplan „Unterschollhaus“ gemäß § 13 a BauGB der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan vom 04.10.2021

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, hat der Gemeinderat Oy-Mittelberg den Bebauungsplan „Unterschollhaus“ gemäß § 13 a BauGB der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan am 04.10.2021 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Unterschollhaus“ umfasst die Flurnummern 1406, 1408, 1409/1, 1409, 1410, 1411, 1412, 1414, 1415, 1416, 1418/1, 1422, 1422/1, 1423, 1424, 1425, 1425/2, 1426, 1426/1, 1426/2, 1426/3, 1427, 1428, 1428/1, 1428/2, 1428/3, 1585, 6111 sowie die Teilflächen (T) der Flurnummern 1407, 1413, 1418, 1421, 1586, 1587, 1592 und 1634 der Gemarkung Mittelberg. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Unterschollhaus“ besteht aus dem vom Architekturbüro Hofmann & Dietz ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und textlichen Teil in der Fassung vom 04.10.2021. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 04.10.2021 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Unterschollhaus“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt nach der Fassung des Satzungsbeschlusses mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Oy-Mittelberg, den

.....
Theo Haslach, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan „Untierzollhaus“

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

4. Planzeichenverordnung (PlanzV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

5. Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B, die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

6. Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz v. 24. Juli 2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Der Planbereich wird als Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO) festgesetzt.
- 1.2 Die gemäß § 5 Abs. 2, Ziffer 9 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstellen) wird nicht zugelassen.
- 1.3 Die gemäß § 5 Abs. 3, BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) wird nicht zugelassen.
- 1.4 Für die Nutzung „Einzelhandel“ wird eine Verkaufsflächenbegrenzung von max. 300 qm je Grundstück festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Für den gesamten Geltungsbereich gelten maximal zulässige Grundflächenzahlen (GRZ) gemäß der Nutzungsschablone in der Planzeichnung wie folgt:

Bauraum	GRZ
1	0,30
2	0,30
3	0,25
4	0,30
5	0,35
6	0,35
7	0,35
8	0,35

Darüber hinaus wird eine max. zulässige Traufhöhe (TH) festgesetzt, gemessen vom höchsten angeschnittenen Punkt des natürlichen Geländes. Die Traufhöhe bemißt sich aus dem Schnittpunkt der Flucht der Außenwand mit der Dachhaut.

- 2.2 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.

2.3 Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (WE) werden wie folgt je Bauraum begrenzt:

Bauraum 1:	max. 3 WE
Bauraum 2:	max. 3 WE
Bauraum 3:	max. 2 WE
Bauraum 4:	max. 6 WE
Bauraum 5:	max. 2 WE
Bauraum 6:	max. 3 WE
Bauraum 7:	max. 5 WE, pro Doppelhaushälfte sind maximal 2 WE zugelassen.
Bauraum 8:	max. 5 WE

2.4 Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

Bauraum 1:	zwingend 2 Vollgeschosse
Bauraum 2:	2 Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauraum 3:	zwingend 2 Vollgeschosse
Bauraum 4:	2 Vollgeschosse als Mindestmaß, 3 Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauraum 5:	2 Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauraum 6:	zwingend 2 Vollgeschosse
Bauraum 7:	2 Vollgeschosse als Mindestmaß, 3 Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauraum 8:	2 Vollgeschosse als Mindestmaß, 3 Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 In Bauraum 7 sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, ansonsten dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

4. Mindestgröße von Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Baugrundstücke müssen mindestens 425 qm groß sein.

5. Garagen / Nebengebäude / Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Es sind pro Wohneinheit (WE) 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

5.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Zusätzlich können Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden, sofern die Bayerische Bauordnung eingehalten ist. Nebengebäude können bis zu einer Größe von 12 qm zusätzlich auch ausserhalb der genannten Baugrenzen errichtet werden.

5.3 Geschlossene Garagen müssen in Fahrtrichtung einen Mindestabstand von 5,0 m zur Fahrbahnkante der Straße einhalten, offene Garagen 3,0 m.

5.4 Stellplätze sind auch ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.5 Tiefgaragen sind zum Schutz des Grundwassers und wegen der Hochwassergefahr nicht zugelassen.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)

- 6.1 Dem Straßenbaukörper der Staatstraße 2520 darf weder Abwasser noch Niederschlagswasser zugeleitet werden. Der seitliche Abfluss des Oberflächenwassers vom Straßengrundstück darf nicht verändert oder behindert werden.
- 6.2 Als Verkehrsfläche wird der bereits bestehende Föhrenweg und der Eschenweg in befestigter Bauweise festgesetzt. Plangasse A wird als unbefestigter Kiesweg festgesetzt.

7. Versiegelung

- 7.1 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken, Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind aus sickerfähigem Pflaster auszuführen.

8. Niederschlagswasser, Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 8.1 Niederschlagswasser ist grundsätzlich breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder falls dies nicht möglich ist, zu sammeln, zwischenzuspeichern und gedrosselt an den nächsten Bachlauf abzugeben. Eine Einleitung in den Mischwasserkanal ist in der Regel nicht möglich, dies trifft auch auf Drainagen zu. Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist in seitliche Grünstreifen zu entwässern oder der Rückhalteeinrichtung unter der Beachtung der DWA-Richtlinien M 153 und A 117 zuzuführen. Zur Entlastung der Vorfluter sind Rückhalte bzw. wo möglich Sickereinrichtungen in den Privatgrundstücken vorgeschrieben. Die Drosselleistung darf maximal 0,30 l/s pro 100 qm befestigte, angeschlossene Fläche (gemessen in der Horizontalprojektion) betragen. Die Bemessung des Rückhaltespeichers hat nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA zu erfolgen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer ist vom Bauherrn mit dem Bauantrag über ein Ing.-Büro eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die korrekte Errichtung der Niederschlagsentwässerung und die sorgfältige Wartung dieser privaten Anlagen obliegt dem jeweiligen Bauherrn.
- 8.2 Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.
- 8.3 Es ist unzulässig, bauliche Maßnahmen oder Geländeänderungen vorzunehmen, durch die Ober- oder Unterliegern nachteilige Auswirkungen entstehen.

9 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1 Zur innerörtlichen Durchgrünung des Plangebietes sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Maßnahmen durchzuführen.
- 9.2 In den Privatgrundstücken sind standortungebunden mindestens 1 Obst- oder Laubbaum gemäß 9.3 zu pflanzen. Die Anzahl richtet sich nach der Planzeichnung.

9.3 Für Pflanzmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

Bäume (Für die mit Stern gekennzeichneten Baumarten ist das FoVG zu beachten):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Acer campestre	Feld-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche*
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche*
Tilia cordata	Winter-Linde*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Pinus sylvestris	Waldkiefer

Obstbäume

Sortenauswahl siehe

<http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflge/dateien/feuerbrandtolerant.pdf>

Mindestqualität 3xv mit 12-14 cm Stammumfang.

Sträucher

Für Gehölzpflanzungen innerhalb der Gärten werden nachfolgende Sträucher in der Mindestqualität 2xv mit 60-100 cm Höhe empfohlen:

Amelanchier ovalis	gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pendulina	Alpen-Hecken-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schnellball

- 9.4 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Bei privaten Baumpflanzungen ist zur Fahrbahn ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
- 9.5 Im Planbereich werden private Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen festgesetzt, innerhalb denen jegliche Bebauung und Versiegelung unzulässig sind. Der offene Wiesencharakter ist zu erhalten, innerhalb dieses Bereiches sind keine dichten Pflanzungen zulässig, auch keine Hecken zur Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken. Lediglich Hochstämme sind zugelassen.
- 9.6 An den Gewässern ist stets ein geeigneter Gewässerrandstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, zur Sicherung des Wasserabflusses sowie zur Verminderung von Stoffeinträgen vorzusehen. Es dürfen keine Maßnahmen oder Anlagen errichtet oder betrieben werden, die schädliche Gewässerveränderungen erwarten lassen oder die Gewässerunterhaltung erschweren.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Pflege und Entwicklung der Feuchtwiese in Bereich 1 wird im ersten bis dritten Jahr zur Abschöpfung von gespeicherten Nährstoffen auf die Anzahl der Schnitte wie bisher beibehalten. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Nachweide nach dem ersten Schnitt ist möglich. Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und jegliche Düngung ist zu verzichten. Ab dem vierten Jahr ist weiterhin auf Pflanzenschutzmittel zu verzichten, als Düngung ist nur das Aufbringen geringer Festmistgaben in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen, insgesamt sind im Jahr max. 2 bis 3 Schnitte zulässig. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Nachweide nach dem ersten Schnitt ist möglich. Auf ca. 10 % der Fläche ist ein jährlich wechselnder Streifen als Bienen- und Tagfalter Lebensraum und Nahrungshabitat zu erhalten, der erst mit dem letzten Schnitt gemäht wird. Für diesen Bereich ist eine Nachweide nicht zulässig. Auf den Einsatz von Unkrautvernichtern und sonstigen Chemikalien ist zu verzichten, eine manuelle Unkrautbekämpfung (z.B. Kreuzkrautstechen) ist zugelassen.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 Satz 1 und 2 BNatSchG).

11. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

11.1 Innerhalb der dargestellten Grenzen befindet sich ein Überschwemmungsgebiet. Jegliche Art von Bebauung, Verbauung, Aufschüttung oder Abgrabung ist innerhalb dieser Fläche untersagt. Ebenso ist es zu vermeiden, dass durch bauliche Maßnahmen nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, sowie Anlieger entstehen.

Insbesondere werden untersagt:

- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können
- das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemässen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden
- das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können
- Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche
- Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen

11.2 Bauten, die bis zu 50 cm höher als die Überschwemmungszone zu liegen kommen, sind hochwasserangepasst auszuführen. Zur leichteren Ermittlung sind hierzu in regelmässigen Abständen NN-Höhen an der Hochwasserlinie eingetragen.

11.3 Es dürfen keine Maßnahmen oder Anlagen errichtet oder betrieben werden, die sich negativ auf das Grundwasser auswirken können.

11.4 In Bachböschungen und in einem Bereich von 5,0 m über die Überschwemmungslinie hinaus darf keinerlei negative Geländeänderung betrieben werden.

12. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 12.1 Schlafräume dürfen in der westlichen Bauzeile (siehe Plandarstellung) nicht ausschließlich nach Westen orientiert werden. In der westlichen Bauzeile sind die für zum Schlafen bestimmte Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) mit einer Lüftungsanlage, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellt, zu versehen, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster auf der Ostfassade bestehen. Hier sind alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an Süd-, West- und Nordfassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklassen hat nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfolgen.

13. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 13.1 Innerhalb der eingetragenen Sichtdreiecke sind weder bauliche Anlagen noch Pflanzungen zulässig, die eine Höhe über 80 cm Höhe aufweisen. Eine Ausnahme hiervon stellt die Pflanzung von hochgeasteten Hochstämmen dar.

1. Äussere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig. Für Garagen sind darüber hinaus Pultdächer zugelassen.

Für untergeordnete Bauteile (Anbauten, Wintergärten, etc.) sind auch andere Dachformen zulässig.

Für Gebäude in den nachfolgenden Bauräumen sind folgende Dachneigungen zulässig:

Bauraum	Dachneigung
1	27° - 34°
2	27° - 34°
3	18° - 21°
4	27° - 34°
5	27° - 34°
6	27° - 34°
7	27° - 34°
8	27° - 34°

1.2 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt nicht für untergeordnete Bauteile oder Garagen. Dies gilt auch für die Dachneigung.

1.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial oder Holzschindeln zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig, davon ausgenommen sind Anlagen für Photovoltaik und Solarzellen. Letztere sind rechteckig ohne Versätze anzuordnen, Aufständerungen mit vom Hauptdach abweichenden Dachneigungen sowie quer zur Firstrichtung aufgestellte Anlagen sind nicht zulässig.

1.4 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 26° nur als SchlepPGAuben zulässig. Sie müssen zum Ortgang (Kante aufgehende Wand) einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten und dürfen erst 50 cm unter dem First ansetzen. Die Ansichtshöhe (Schnittpunkt Dachhaut Haus bis Dachhaut Gaube) wird auf 1,25 m begrenzt.

1.5 Die Traufseite ist mindestens 1/5 länger als die Giebelseite auszubilden.

1.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.7 Quergiebel sind untersagt, Widerkehre (Querbau in Randlage mit räumlichem Vorsprung) und Zwerchgiebel sind zulässig. Zwerchgiebel müssen zum Ortgang (Kante aufgehende Wand) einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten und dürfen erst 50 cm unter dem First ansetzen.

1.8 Dachüberstände sind mit mindestens 70 cm auszuführen.

1.9 Die in der Planzeichnung mit SG gekennzeichneten Giebelfassaden sind im Giebeldreieck symmetrisch zu gestalten, die Fassade ist mit Fensterläden zu versehen.

2. Einfriedungen

- 2.1 Einfriedungen sind bis max 1,00 cm Höhe, jedoch ohne Sockelausbildung zulässig, ausgenommen hiervon sind Garagenzufahrten und Stellplätze. Ein Mindestabstand von 15 cm von Unterkante Zaun bis Geländeoberfläche ist in Rücksichtnahme auf Kleinlebewesen einzuhalten.
- 2.2 Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Holzlatten oder geschmiedeten Metallzäunen (kein Maschendraht, keine Stabgitterzäune) zulässig.
- 2.3 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 2.4 Geschnittene Hecken dürfen maximal eine Höhe von 2,0 m, an der der Straße zugewandten Seite maximal 1,5 m hoch aufweisen. Thujahecken sind nicht zulässig.
- 2.5 Gabionenwände sind nur innerhalb des Grundstücks zur Geländeabfangung zulässig, jedoch nicht als Einfriedung am öffentlichen Straßenraum oder mit Wirkung zum öffentlichen Straßenraum.
- 2.6 Zur Abfangung der Höhe (Hangbereiche) sind nur max. 1,0 m hohe Natursteinmauern zum öffentlichen Straßenraum hin zugelassen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 3.1 Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind vorzugsweise durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen.
- 3.2 Am Übergang zur Nachbargrenze dürfen keine Stützmauern oder Böschungen angelegt werden. Das natürliche Gelände auf der Nachbargrenze ist zu erhalten. Falls ein Geländeunterschied zu bewältigen ist, ist dieser im jeweiligen Baugrundstück selbst herzustellen. Der Mindestabstand des Böschungsfußes bzw. der Mauer zu sämtlichen Grenzen muss 1,5 m betragen. Innerhalb dieses Mindestabstandes kann max. ein Quergefälle von 25 % hergestellt werden. Die maximale Mauerhöhe beträgt 1,0 m.
- 3.3 Abgrabungen zur Belichtung eines Kellerraumes sind aufgrund der Hochwassergefahr in diesem Bereich nicht zulässig.

4. Wild abfließendes Wasser/Starkregenabflüsse

- 4.1 Bei der Erschließung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten, insbesondere gilt dies für die Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern, Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Starkregen, überflutete Straßen, Sturzfluten in Hangbereichen (keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich), sowie hohen Grundwasserständen ausgesetzt. Keller sind auftriebssicher und wasserdicht auszuführen, dies trifft auch auf Leitungs- und Rohrdurchführungen zu. Auch außerhalb des Freibordes (50 cm über der Hochwasserlinie (HQ 100)) sind die Erdgeschoße der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge mindestens 30 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau anzuordnen, alles unter dieser Ebene ist wasserdicht auszuführen.

5. Abstandsflächen

- 5.1 Für das Bebauungsplangebiet gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 der BayBO.

D Hinweise

1. Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelaum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

2. Feuerwehr

Sämtliche Zufahrten sollten nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung hergestellt werden. Die regelgerechte Löschwasserversorgung sollte Hydrantenabstände von 150 m nicht überschreiten (DN 100).

3. Immissionsschutz Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmemissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich, auf § 906 BGB wird verwiesen. Arbeiten können witterungsbedingt auch am Wochenende und in den späten Abend- und frühen Morgenstunden stattfinden. Die Emissionen der Hofstellen (bspw. Geruch durch Gülleausbringung oder Lärm durch Kuhglocken, Melkmaschine, Heulüfter) sind jederzeit zu dulden.

4. Bodendenkmalpflege

Eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 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 Grundstücks 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. 1 DSchG).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

5. Altlasten und Schutzgut Boden

Im Planungsbereich sind behördlicherseits keine Altlasten bekannt.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Bereits beim Antreffen schädlicher Bodenveränderungen ist das Landratsamt zu informieren.

6. Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen sollten so errichtet und betrieben werden, dass an den nächst gelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

7. Geh- und Fahrrechte

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Flächen ist eine ausreichende Erschließung nur dann gegeben, wenn eine dingliche Sicherung durchgeführt ist und gegenüber der Gemeinde nachgewiesen wird.

8. Immissionen DB

In der Umgebung der Bahnanlagen und somit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Für geeignete Schutzmaßnahmen gegen Emissionen sind die künftigen Bauherren selbst verantwortlich und müssen auch die Kosten hierfür tragen.

E **Verfahrensablauf**

Verfahrensschritte nach BauGB

Aufstellungsbeschluss	26.11.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach §2 Abs. 1	20.12.2019
Billigung Vorentwurf	22.07.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1	23.09.2019 bis 23.10.2019
Frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1	23.09.2019 bis 23.10.2019
Billigungs- und Auslegungsbeschluss Entwurf	28.09.2020
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 vom	02.10.2020
Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 2	12.10.2020 bis 13.11.2020
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2	12.10.2020 bis 13.11.2020
Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2	12.10.2020 bis 13.11.2020
Billigungs- und Auslegungsbeschluss 2. Entwurf	14.06.2021
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 vom	25.06.2021
Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 2	05.07.2021 bis 05.08.2021
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2	05.07.2021 bis 05.08.2021
Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2	05.07.2021 bis 05.08.2021
Behandlung der Anregungen, Abwägung § 1 Abs. 7	04.10.2021
Satzungsbeschluss	04.10.2021
Mitteilung des Ergebnisses an Behörden § 3 Abs. 2	20.10.2021
Ausfertigung des Plans § 26 Abs. 2 GO	_____
Bekanntmachung Bebauungsplan § 10 Abs. 3	_____

aufgestellt: hofmann & dietz, architekten, irsee