

**- Teil B -**

**Gemeinde Oy-Mittelberg**  
**Landkreis Oberallgäu**



---

**Bebauungsplan „Sonnenmulde I“**  
**1. Änderung**

# **T E X T T E I L**

**vom 14.11.2022**

**Fassung vom:**  
**27.03.2023**  
**15.05.2023 (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 und 13a BauGB 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, folgende

## **1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“**

als Satzung:

### **1. Allgemeine Vorschriften**

#### **1.1 Bestandteile**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ besteht aus der von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeiteten Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 15.05.2023, sowie den nachfolgenden textlichen Festsetzungen (Teil B), ebenfalls in der Fassung vom 15.05.2023.

Die Begründung in der Fassung vom 15.05.2023 liegt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ ebenfalls bei.

#### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ besteht aus den beiden Teilbereichen A und B.

„Teilbereich A“ umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3639, Gemarkung Mittelberg, westlich der Straße „Sonnenmulde“ und nördlich der Wertacher Straße im südwestlichen Teil der Ortslage Oy.

„Teilbereich B“ umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3639/38, Gemarkung Mittelberg, nördlich der Straße „Sonnenmulde“ und südlich der fußläufigen Verbindung zur Tannenhofstraße im südwestlichen Teil der Ortslage Oy.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich (Teilbereich A und B) der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

#### **1.3 Baunutzungsverordnung**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ 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**

**2.1.1** Das im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird, soweit es nicht als Grün- oder Versorgungsfläche ausgewiesen ist, als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

**2.1.2** Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

**2.1.3** Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind bei sämtlichen Wohngebäuden höchstens 2 Wohnungen je Gebäudezeile zulässig (1 Gebäudezeile ist 2 Doppelhauseinheiten).

**2.1.4** Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist im „Teilbereich A“ eine wohnbauliche Nutzung solange unzulässig, bis die wasserbaulichen Maßnahmen in diesem Teilbereich endgültig baulich umgesetzt und abgenommen sind. Bis zum Eintritt dieser Bedingung ist eine Nutzung der als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzten Fläche ausschließlich als Grünfläche zulässig.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt für überbaubare Fläche:

a = 375 qm

b = 400 qm

c = 420 qm

d = 430 qm

e = 640 qm

f = 700 qm

### **2.3 Nebenanlagen**

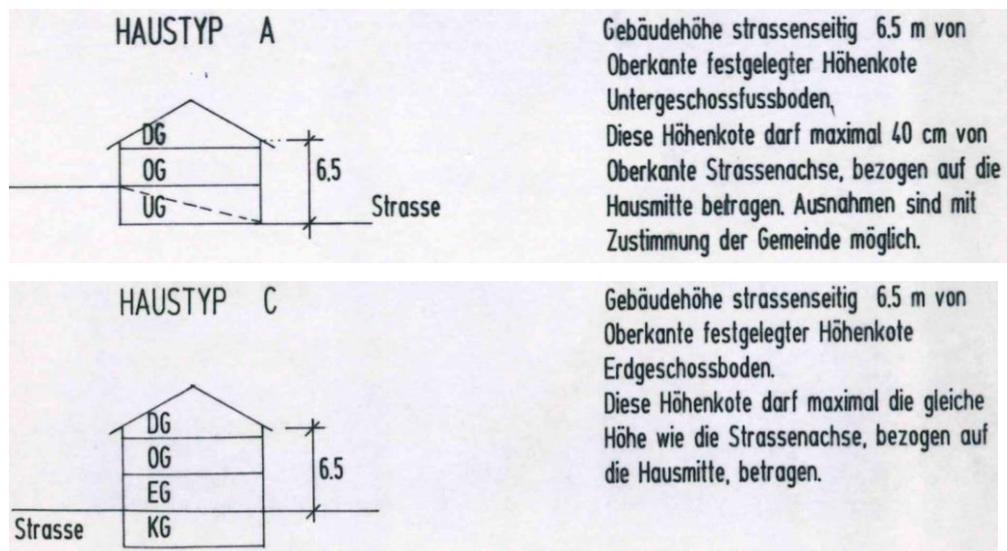
**2.3.1** Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnenschränken unterzubringen, die mit den baulichen Anlagen direkt zu integrieren oder in Verbindung mit Stützmauern zu errichten sind.

**2.3.2** Gartenhäuschen und Geräteschuppen sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie das Orts- und Straßenbild nicht nachteilig beeinträchtigen. Die gesetzlichen Grenzabstände und die Brandschutzvorschriften sind einzuhalten.

**2.3.3** Das Aufstellen von Kompostern für Garten- und Küchenabfälle ist zulässig.

## 2.4 Bauweise

- 2.4.1** Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 2.4.2** Garagen und sonstige Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und zu einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammenzufassen.
- 2.4.3** Ausnahmsweise können sie unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, wenn dadurch Belange des Verkehrs und die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt werden
- 2.4.4** Die Gebäudehöhen werden entsprechend der folgenden Schnittzeichnungen (Haustyp A und C) festgesetzt:



- 2.4.5** Bei sämtlichen Gebäuden darf die Oberkante der Kellerdecke nicht mehr als 0,30 m über dem endgültigen Gelände liegen. Bei Gebäuden am Hang gilt dieses Maß im Bereich der Bergseite für die Untergeschossdecke.
- 2.4.6** Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden.

## 2.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 2.5.1** Für die Wohngebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von 20 - 30 Grad zulässig.
- 2.5.2** Die Dächer der Wohngebäude müssen an der Traufe einschließlich Dachrinne mindestens 0,90 m, höchstens 1,20 m überstehen. Ausnahmen sind als Balkonüberdachungen zulässig.

- 2.5.3** Für die im Bebauungsplan eingetragenen Garagen sind die Dachformen „SD“ (Satteldach) oder „FD“ (Flachdach) bindend. Die mit „FD“ festgesetzten Garagendächer sind zu begrünen.
- 2.5.4** Für die Wohngebäude sind nur eine rote Ziegeldacheindeckung bzw. eine Belegung mit Dachplatten zulässig.
- 2.5.5** Dachgauben sind als abgeschleppte Gauben mit den Außenmaßen der maximalen Höhe von 1,10 m und der maximalen Breite von 1,50 m oder als dreiecksförmige Gauben mit den Außenmaßen der maximalen Höhe von 1,20 m und der maximalen Breite von 2,40 m zulässig. Es dürfen nur zwei abgeschleppte Gauben mit einer Breite von 1,50 m oder zwei dreiecksförmige Gauben pro Gebäude verwendet werden. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 26 Grad zulässig.
- Die Dachgauben dürfen nur mit einem Achsabstand von mindestens 4,0 m untereinander und von mindestens 1,50 m von der Außenkante der Gaube bis zum Giebel gemessen, angeordnet werden. Bei abgeschleppten Gauben muss die Neigung der Eindeckung mindestens 18 Grad betragen. Sie dürfen maximal 0,80 m unter dem First in der Senkrechten gemessen, die Dachfläche einschneiden.
- Die Eindeckung der Dachgauben ist dem Hauptdach anzugleichen. Eine Verkleidung mit Kupferblech kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- Abgeschleppte Gauben dürfen an den Seiten nicht verglast werden. Dachaufbauten (ausgenommen Gauben) und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2.5.6** Alle Gebäude sind mit einem weißen oder altweißen Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz sowie Metall-, Kunststoff- und Asbestzementverkleidungen o. ä. sind unzulässig.
- Holz, sowie andere landschaftsgebundene und gestalterisch zu befürwortende Materialien sind ebenfalls zulässig.
- 2.5.7** Sämtliche Balkonbrüstungen sowie Unterteilungen der Balkone sind in Holzbauweise zu erstellen, wobei die Verkleidung aus senkrechten Brettern und Latten auszubilden ist. Waagrechte Verkleidungen und überladene Brüstungsprofilierungen sowie Fenstereinrahmungen sind unzulässig.
- 2.5.8** Vordächer und Anbauten sind ausschließlich in Holzkonstruktion zu errichten und mit Ziegel einzudecken.
- 2.5.9** Wintergärten sind zulässig, sofern diese einen untergeordneten Bauteil darstellen.
- 2.5.10** Rundbögen sind mit Ausnahme über dem Hauseingang unzulässig; senkrechte Leibungen hingegen sind zulässig.
- 2.5.11** Fenster und sonstige verglaste Flächen sind mehrfach zu unterteilen.
- 2.5.12** Stützmauern sind nur weiß oder altweiß verputzt oder in Sichtbeton hell

gestrichen zulässig und zu begrünen. Eine Ausführung in Naturstein bzw. als Holzpalisaden sind zulässig.

## **2.6 Abstandsflächen**

**2.6.1** Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Abs. 4 und 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung unberührt und sind damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenbeschränkungen baulicher Anlagen zu beachten.

**2.6.2** Erker und Wintergärten sind zulässig, soweit sie nicht mehr als 2,0 m die Baugrenze überschreiten und nicht breiter als 3,5 m sind.

## **2.7 Einfriedungen**

**2.7.1** Entlang der öffentlichen Straßen, Wege und öffentlichen Grünflächen dürfen Einfriedungen einschließlich ihrer Eingangstüren und -tore nur als Holzstaketenzaun oder senkrechter Lattenzaun errichtet werden, deren Höhe 0,80 m beträgt.

**2.7.2** Sämtliche übrigen Einfriedungen sind als 0,80 m hohe Maschendrahtzäune beidseitig hinterpflanzt, als Holzstaketenzäune oder als Hecken herzustellen.

## **2.8 Fernsprech- und Stromleitungen, Antennen**

**2.8.1** Dachständer, Strom- und Fernsprechversorgungsfreileitungen sowie Hochspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen unterirdisch zu führen.

**2.8.2** Pro Haus bzw. Gebäudezeile ist nur eine Gemeinschaftsaußenantennenanlage für Rundfunk- und Fernsehanlagen zulässig. Sonstige Antennenanlagen sind nicht zulässig.

## **2.9 Private Stellplätze**

**2.9.1** Für den Nachweis der Stellplätze findet die gemeindliche Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen in der jeweils gültigen Fassung Anwendung. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 1 Garage im bzw. am Haus nachzuweisen ist.

**2.9.2** Die Garagenvorplätze sind als Pflaster- bzw. versickerungsfähiger Belag auszubilden.

## 2.10 Grünordnung

**2.10.1** Auf den Grundstücken sind mindestens die im Plan ausgewiesenen Bäume zu pflanzen. Es sind die festgelegten Arten zu verwenden.

### Laubgehölze

1. Größenordnung (StU 16/18)

Tilia cordata (Linde)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Quercus robur (Eiche)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Ulmus glabra (Ulme)

### Laubgehölze

2. Größenordnung (StU 16/18)

Prunus avium (Vogelkirsche)  
Betula verrucosa (Birke)  
Alnus incana (Erle)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Alle Mindestgrößen gelten für:

Laubgehölze: Stammumfang (StU)  
16/18

**2.10.2** Befestigte Flächen im Vorgarten sind nur im Bereich der Garagenzufahrt und des Hauseingangs als Pflaster bzw. versickerungsfähiger Belag zulässig.

**2.10.3** Der Verlauf des „Katzenbaches“ ist entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) zu verändern. Eine Renaturierung bzw. Mäandrierung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Der Bach- und Uferbereich ist naturnah auszugestalten; die Fließgeschwindigkeit ist so zu reduzieren, dass auch bei starken Niederschlägen eine Überschwemmung der anliegenden Grundstücke nicht zu befürchten ist.

**2.10.4** Stützmauern sind zu begrünen.

**2.10.5** 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 Steingärten und das Aufstellen von Solar- und Photovoltaikmodulen ist hierbei unzulässig.

### **2.10.6 Artenschutzrechtliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

**2.10.6.1** Abriss Geräteschuppen

Der Schuppen im Teilbereich A ist vor oder nach der Brutzeit und der Wochenstubenzeit abzureißen. Vorsorglich sollte dies ab Oktober erfolgen und bis spätestens Mitte März des Folgejahres abgeschlossen sein.

**2.10.6.2** Maßnahmen an Gewässern

Maßnahmen an Gewässern sind zum Schutz vor überwinternden und

laichenden Tieren ausschließlich in der Zeit vom 15. August bis zum 30. September zulässig. Schlamm ist mindestens eine Woche seitlich zu lagern, damit Tiere in die neu geschaffenen Gewässer zurück kriechen können.

#### **2.10.6.3** Entfernen von Gehölzen

Werden Gehölze entfernt, so sind die allgemein gültigen rechtlichen Vorgaben zu beachten. Die Arbeiten haben zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zu erfolgen. Bäume, die stehen bleiben, sind deutlich zu kennzeichnen und es ist dafür Sorge zu tragen, dass diese vor Schäden (z. B. im Wurzelbereich) durch geeignete Maßnahmen (z. B. Baumschutzzaun, Wurzelkontrolle) bewahrt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, der RAS-LP 4 sowie auf die ZTV Baumpflege verwiesen.

Kann das gesetzlich vorgegebene Zeitfenster nicht eingehalten werden, so muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde mehrere Wochen vor Beginn der Fällarbeiten der Gehölzbestand hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bedeutung nochmals neu bewertet werden.

#### **2.10.6.4** Neu-/Ersatzpflanzung von Gehölzen

Bei Neu- bzw. Ersatzpflanzungen sind ausschließlich heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Beeren- und Fruchttragenden ist der Vorzug zu geben. Auf die Pflanzung von Fremdgehölzen und/oder Bodendeckern (z. B. Cotoneaster) ist zu verzichten.

#### **2.10.6.5** Gewässerschutz

Während der Bauarbeiten ist dafür zu sorgen, dass keine gewässergefährdenden Stoffe, Betriebsmittel, Schwebstoffe und andere Fremd-Materialien in die Gewässer gelangen.

#### **2.10.6.6** Ökologische Baubegleitung

Für die Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung festzulegen. Diese ist der Unteren Naturschutzbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Baumfällungen und Baumaßnahmen zu benennen. Nach Abschluss der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert eine Dokumentation der Umweltbaubegleitung vorzulegen.

#### **2.10.6.7** Maßnahmen vor Baubeginn in Teilbereich B

Rechtzeitig vor Baubeginn ist der Unteren Naturschutzbehörde ein abschließendes Artenschutzgutachten für Teilbereich B vorzulegen.

Sofern im Zuge der Umsetzung der Bebauung eine Beseitigung von potentiellen Quartiersbäumen notwendig sein sollte, müssen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Ersatzquartiere hierfür geschaffen werden.

### **2.10.7 Zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. LEDs) zu verwenden, die keine Lockwirkung auf Fledermäuse haben. In diesem Zusammenhang wird auf das BfN-Skript 543 - „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ verwiesen.

### **2.11 Niederschlagswasserbeseitigung**

Das auf den privaten Wohngrundstücken im Änderungsbereich „A“ und „B“ anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen mit geeigneten, privaten Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten, bevor es dann gedrosselt in das jeweils anliegende Oberflächengewässer abgeleitet wird. Die 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 Begründung oder Teilung von Wohneigentum**

Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gemäß § 22 BauGB festgestellt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum (§ 1 Wohneigentumsgesetz - WEG) von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG), Art von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.

### **3.2 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sonnenmulde I“, soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ liegt, geändert und somit unwirksam.

### **3.3 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).

### **3.4 In-Kraft-Treten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen**

### **4.1 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage treten, 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.

### **4.2 Altlasten**

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.

### **4.3 Bodenschutz**

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 (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu verwerten.

Um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung des Bodenaushubes zu vermeiden, wird den Bauherren angeraten im Vorfeld der Baumaßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch

ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen. Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz) wird ausdrücklich hingewiesen.

#### **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 Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der 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.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, wird den Bauherren 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.

#### **4.5 Gewässeraus-/umbau**

Die Unterlagen zur Genehmigung des Gewässeraus-/umbaus im Bereich des Katzenbaches wurden bei der Unteren Wasserrechtsbehörde beim Landratsamt Oberallgäu gesondert eingereicht. In diesem Zusammenhang wurden auch alle im Zusammenhang mit dem Gewässeraus-/umbau stehenden arten- und naturschutzrechtlichen Vermeidungs-/Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen. Die Umsetzung des Gewässeraus-/umbaus hat unter Beachtung der im Bescheid des Landratsamt Oberallgäu vom 29.03.2023 (Az.: SG 22.3-641/10-18/22) aufgeführten Inhalts- und Nebenbestimmungen zu erfolgen.

#### **4.6 Niederschlagswasserbeseitigung**

Die technischen Anforderungen für die Einleitung von Niederschlagswasser

in ein Oberflächengewässer sind in den DWA-Richtlinien M 153 (quantitativ), A 117 und A 102 (qualitativ) geregelt. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

Für Entwässerungsflächen kleiner 1000 m<sup>2</sup> ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENKW (Grundwasser) bzw. TREN OG (Oberflächengewässer) möglich.

#### **4.7 Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Erwerber, Besitzer, Bebauer und Mieter der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung von umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bzw. landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass auch mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr infolge von Pflege-, Dünge- und Erntearbeiten; Kuhglocken etc.) auch vor 06:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Wochenende zu rechnen ist.

#### **4.8 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.

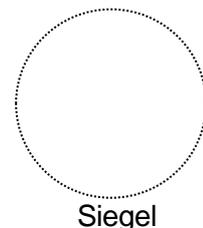
Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Oy-Mittelberg, bei der auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

---

Oy-Mittelberg, \_\_\_\_\_

---

Theo Haslach  
Erster Bürgermeister

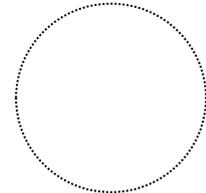


---

Ausgefertigt, \_\_\_\_\_

---

Theo Haslach  
Erster Bürgermeister



Siegel