

- Teil B -

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



---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**„Nahversorgung Oy“**

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

**vom 23.11.2020**

**geändert am:**  
**19.04.2021**

**Betreff:**

*Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgung Oy“ mit 2. Änderung und Teil-  
aufhebung des Bebauungsplanes „Oy-Mitte“*

---

**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 13 a 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

## **vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgung Oy“**

als Satzung:

# **1. Allgemeine Vorschriften**

## **1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Für das Vorhabengebiet „Nahversorgung Oy“ 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 19.04.2021, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgung Oy“ bildet.

Die Begründung in der Fassung vom 19.04.2021 liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgung Oy“ ebenfalls bei.

## **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung Oy“ umfasst die Grundstücke Flur Nr. 3589/2, 3594 und 3594/4 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 3589, 3640 und 3668, allesamt Gemarkung Mittelberg, östlich der Wertacher Straße und südlich der Hauptstraße in der Ortslage Oy.

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

## **1.3 Baunutzungsverordnung**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

**2.1.1** Der in der Planzeichnung mit SO<sub>NV</sub> gekennzeichnete Bereich wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im sonstigen Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Randsortimenten, Post-schalter und Backshop mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.050 m<sup>2</sup>,
- Räumlichkeiten für eine Bankfiliale für Beratung, Videoservice und Automaten mit einer Nutzfläche von maximal 60 m<sup>2</sup>,
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Hauptnutzung,
- sonstige im unmittelbaren funktionellen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehende Anlagen und Nutzungen (Kfz- und Fahrradstellplätze, Stellplätze für Einkaufswagen etc.).

**2.1.2** Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung Oy“ sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben / Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

**2.2.1** Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

**2.2.2** Im Vorhabengebiet darf die für neue Gebäude zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 4.110 m<sup>2</sup> überschritten werden.

### **2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

### **2.4 Abstandsflächen**

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerische

Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unberührt und sind damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sowie den Oberkanten baulicher Anlagen zu beachten. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt im Sondergebiet (SO<sub>NV</sub>) 0,25 H, mindestens jedoch 3,0 m.

## **2.5 Höhenlage, Bezugspunkte**

**2.5.1** Für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFB) des Gebäudes im Sondergebiet gilt die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Höhe über Normalnull (NN). Diese Höhe darf um maximal 0,50 m überschritten werden.

**2.5.2** Die maximal zulässige Wandhöhe (WH = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) bzw. maximal zulässige Firsthöhe (FH = oberer Abschluss des Daches) sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Diese bemessen sich von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFB) bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. zum oberen Abschluss des Daches (FH).

**2.5.3** Durch Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen darf die zulässige Wandhöhe (WH) um maximal 0,30 m überschritten werden. Eine Überschreitung der Firsthöhe (FH) durch diese Anlagen ist nicht zulässig. Die festgesetzte Firsthöhe (FH) darf durch untergeordnete Dachaufbauten (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamin, Oberlicht etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden.

## **2.6 Gestaltung**

**2.6.1** Die Gebäude müssen verputzt, mit Plattenverkleidungen oder Holzverschalung ausgebildet werden.

**2.6.2** Die Dächer der Gebäude im Vorhabengebiet sind als flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 3° bis maximal 15° auszubilden.

**2.6.3** Die Firstlinie muss entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) verlaufen.

**2.6.4** 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.

- 2.6.5** Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

## **2.7 Einfriedungen**

- 2.7.1** Die privaten Grundstücksflächen dürfen zu angrenzenden Straßen, öffentlichen Grünflächen und Wegen nur mittels eines maximal 20 cm hohen Sockels oder Bordsteins eingefriedet werden.

- 2.7.2** Zu benachbarten privaten Grundstücken sind Einfriedungen aus Maschendraht- oder Stabgitterzäunen mit einer maximalen Höhe von 2,00 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig. Sockel sind bei der Errichtung von Maschendraht- oder Stabgitterzäunen zwischen den privaten Grundstücksflächen unzulässig.

Gegenüber dem Grundstück Fl. Nr. 3589, Gemarkung Mittelberg, ist auch eine geschlossene Einfriedung als Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 2,00 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig. Diese Einfriedung ist aus einer 6 bis 8 mm starken PVC-Platte oder als blickdichter Holzzaun auszuführen und mit Kletterpflanzen zu begrünen oder alternativ mit einem Landschaftsbild großflächig zu bekleben.

## **2.8 Stellplätze und Nebenanlagen**

- 2.8.1** Stellplätze sind im Sondergebiet (SO<sub>NV</sub>) nur innerhalb der gesondert hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen („St“) zulässig.

- 2.8.2** Carports und oberirdische Garagen sind im gesamten Vorhabengebiet nicht zulässig.

- 2.8.3** Die erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten sind vollständig auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Vorhabengebietes einzurichten.

- 2.8.4** Die Fahrgassen und Stellplatzflächen im Sondergebiet sind mit unterschiedlichen Materialien (z. B. Asphalt / Pflastersteine) auszuführen.

- 2.8.5** Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen („Na“) oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 2.9 Grünordnung

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

**2.9.1** Im Vorhabengebiet ist mindestens die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Anzahl an Bäumen entsprechend dem in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Gestaltungsprinzip zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II gemäß Artenliste zu pflanzen. Die privaten Grünflächen sind zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Beständen zu entwickeln, also nur 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Düngungen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

**2.9.2** Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten. Von den Standorten der festgesetzten Bäume kann im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.

### Artenliste für Gehölzpflanzungen

#### a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

#### b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
<i>*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm</i>	
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

#### c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum

Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

#### Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

- a) Großkronige Bäume:  
Hochstämme oder Stammbüsche, 3- bis 4-mal verpflanzt,  
Stammumfang (STU) 16 - 18 cm;  
bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung  
FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus  
extra weitem Stand
- b) Mittelkronige Bäume:  
wie vor, jedoch STU 14 - 16 cm  
bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung  
FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus  
extra weitem Stand
- c) Sträucher:  
2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

#### Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Lei-  
tungsfreiheit gewährleistet sein.

#### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens  
eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Lebensmittelmarktes  
umzusetzen.

#### Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu  
fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflan-  
zen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

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

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vege-  
tationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zu-  
rückzunehmen.

- 2.9.3** Nicht überbaute Flächen  
Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Zufahrten etc. in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten.
- 2.9.4** Wasserversickerung  
Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.
- 2.9.5** Hinweis  
Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht zeichnerisch oder textlich festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten oder an die potentiell natürliche Vegetation angepasste Arten (hier: Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, Waldgersten-Tannen-Buchenwald oder Rundblattlabkraut-Tannenwald) verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.
- 2.9.6** Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
Die Fällung von Gehölzen und der Abriss der Gebäude hat zwischen 1.10. und Ende Februar zu erfolgen. Das Flachdach des Raiffeisenmarktes und die Spalten unter der Holzverkleidung des Feuerwehrgebäudes sind vor Abriss bzw. begleitend zum Abriss auf Hinweise für eine sommerliche Nutzung von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Hinweisen für Sommerquartiere ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  
Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben genannten Zeitraumes ist durch eine Fachperson zu prüfen, ob Vögel brüten oder Fledermäuse vorhanden sind. Bei Brutnachweisen von Vögeln oder Vorkommen von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 2.10 Immissionsschutz**
- 2.10.1** Die Zufahrt und die Fahrgassen im Bereich der Stellplätze („St“) sind mit einem ebenen Belag aus Asphalt oder ungefastem Betonsteinpflaster bzw. Betonsteinpflaster mit Mikrofase und engen Fugenabständen zu versehen.
- 2.10.2** Der Betrieb aller Einrichtungen innerhalb des Lebensmittelmarktes ist auf die Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.
- 2.10.3** Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist innerhalb des Sonderge-



bietet mit Ausnahme des Betriebs der haustechnischen Anlagen und des Automatenraumes der Bankfiliale Betriebsruhe einzuhalten.

**2.10.4** Die Schalleistungspegel  $L_{WA}$  der haustechnischen Anlagen sind wie folgt zu begrenzen:

- Außenverflüssiger Südfassade  $L_{WA} \leq 70$  dB(A) tagsüber und 63 dB(A) nachts,
- Zu-/Abluft Technikraum Westfassade  $L_{WA} \leq 60$  dB(A) tagsüber und nachts.

## **2.11 Werbeanlagen**

**2.11.1** Werbeanlagen sind im Vorhabengebiet ausschließlich für die im Vorhabengebiet ansässigen Betriebe zulässig. Werbeanlagen für Unternehmen und Betriebe außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (sogenannte „Fremdwerbeanlagen“) sind generell unzulässig.

**2.11.2** Im gesamten Vorhabengebiet generell unzulässig sind:

- Werbeanlagen oberhalb des Dachabschlusses,
- blinkende und sich bewegende Werbeanlagen,
- Himmelsstrahler (Skybeamer), sowie Bildprojektionen aller Art, einschließlich Laserlicht und Hologrammprojektionen.

## **2.12 Niederschlagswasserbeseitigung**

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> befestigte Dach- und Hoffläche ist ein Rückhaltevolumen für Regenwasser von 1 m<sup>3</sup> herzustellen und mit einer Ablaufdrossel zu versehen.

Die Abflussmenge ist dabei auf eine Menge zu drosseln, die sich wie folgt berechnet:

- Befestigte Fläche in m<sup>2</sup> x 0,007 = max. Drosselabfluss  
(z.B. 5.000 m<sup>2</sup> x 0,007 = max. 35 l/sec)
- Befestigte Fläche in m<sup>2</sup> x 0,01 = Rückhaltevolumen  
(z.B. 5000 m<sup>2</sup> x 0,01 = 50 m<sup>3</sup>).

## **3. Schlussbestimmungen**

### **3.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung Oy“ wird der seit 28.04.1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 „Oy-Mitte“ einschließlich der seit 11.01.1985 rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen, geändert und somit unwirksam.

### **3.2 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).

### **3.3 In-Kraft-Treten**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgung Oy“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

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

### **4.1 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 Verpflichtete-

ten 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.

## **4.2 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.

Im Rahmen einer Baugrunderkundung wurde im Vorfeld der Planungen vom Büro für Geotechnik bereits ein geotechnisches Gutachten (Projekt-Nr. A1806008 vom 18.07.2018) angefertigt. Die Probe im zentralen Bereich der geplanten Stellplatzflächen fiel bereits bei der Erkundung durch einen starken Benzingeruch auf. Die Probe wird als >Z2 eingestuft und fällt somit außerhalb einer Verwertung in einer Verfüllmaßnahme. Bei einem Eingriff in diese Böden im genannten Bereich ist das Material auf ein Haufwerk zu lagern und eine Beprobung gemäß der LAGA PN98 durchzuführen. Das Haufwerk muss auf einer dichten Lagerfläche gelagert und mit einer Plane überdeckt werden. Es wird vorgeschlagen das Haufwerk auf die Parameter des bayerischen Verfüll-Leitfadens sowie der Deponieverordnung zu untersuchen.

## **4.3 Immissionsschutz**

Den Festsetzungen zum „Immissionsschutz“ liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 220110 / 2 vom 19.08.2020) sowie die ergänzende fachliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Greiner (Stellungnahme Nr. 220110 / 3 vom 15.01.2021) zugrunde. Sofern Lage, Anzahl sowie Schalleistung der haustechnischen Anlagen von den Angaben dieser Untersuchung abweichen, ist eine Prüfung und gegebenenfalls Anpassung der festgesetzten Werte erforderlich.

## **4.4 Bauwasserhaltungen und wild abfließendes Wasser**

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasser-

haltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Oberallgäu erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich im bzw. unterhalb eines geneigten Hangbereichs. Infolge der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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. Im Zusammenhang auf den möglichen Abfluss wildabfließenden Wassers wird insbesondere auch auf die entsprechenden Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen.

## 4.5 Vorsorgender 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 zu verwerten.

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes 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.

#### **4.6 Genehmigungspflicht**

Eine Genehmigungsfreistellung nach § 58 BayBO für Vorhaben innerhalb des überplanten Areals ist unzulässig. Es ist für sämtliche Vorhaben ein Antrag auf Baugenehmigung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

#### **4.7 Abwehrender Brandschutz**

1. Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung Februar 2007 – herzustellen.
2. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

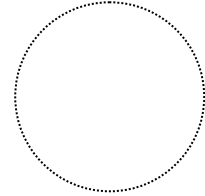
#### **4.8 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter**

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

---

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



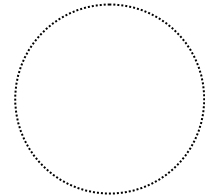
---

Theo Haslach  
Erster Bürgermeister

Siegel

---

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



---

Theo Haslach  
Erster Bürgermeister

Siegel