

Gemeinde Oberschöneck

Ortsteil Dietershofen

Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan "Nördlich des Nordweges"

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Endgültige Planfassung

Stand: 09.10.2019, redaktionell ergänzt am 19.02.2020

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

S A T Z U N G

der Gemeinde Oberschöneck für den Bebauungsplan „Nördlich des Nordweges“

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberschöneck erlässt – aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – **BayBO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist – den **Bebauungsplan "Nördlich des Nordweges" im Ortsteil Dietershofen als Satzung.**

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§1

Inhalt des Bebauungsplanes

- (1) Für den Bebauungsplan „Nördlich des Nordweges“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Bebauungsplanzeichnung (M 1:1.000) mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom 09.10.2019, redaktionell ergänzt am 19.02.2020.

- (2) Beigefügt ist:

- die Begründung, in der Fassung vom 09.10.2019, redaktionell ergänzt am 19.02.2020.
- Themenkarte Bestandssituation/ rechtsgültiger Planstand sowie naturschutzfachliche Eingriffsregelung zur Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsbedarfes vom 09.10.2019
- Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fläche mit Fl.-Nr. 147 vom 09.10.2019
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich des Nordweges“, Bericht-Nr.: ACB-0719-8794/2 vom 26.07.2019, ACCON GmbH
- Baugrunduntersuchung Erschließung Baugebiet Dietershofen, „Nördlich des Nordweges“, Untersuchungsbericht Nr. 190203, ICP Geologen für Wasser und Boden vom 05.03.2019
- In-Situ Sickerversuch im Probeschurf Erschließung Baugebiet Dietershofen, „Nördlich des Nordweges“, Untersuchungsbericht Nr. 190203A, ICP Geologen für Wasser und Boden vom 08.04.2019
- Zusammenfassende Erklärung vom 21.02.2020

- (3) Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 113 Teilfläche (TF), 112 TF, 110, 110/1, 110/2, 109, 109/8 und 109/9 (jew. der Gemarkung Dietershofen).

§2

Art der baulichen Nutzung

(1) Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:

(a) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke.

Abweichend von § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

Folgende Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. ist unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO): Tankstellen.

Die anderen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe) können weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden.

(b) Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitl. und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Abweichend von § 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 BauNVO sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. ist unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO): Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nrn. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

§3

Maß der baulichen Nutzung

Im WA wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), durch die Geschoßflächenzahlen (GFZ) sowie durch die maximale Wand- (WH) und Gesamthöhe (GH), die zulässige Dachneigung und die maximal zulässigen Wohneinheiten bestimmt.

Die jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

§4

Bauweise

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.
- (3) Im MI und WA 2 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- (4) Im WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

§5

Gestaltung der Gebäude und der Dachflächen

- (1) Die Gebäude müssen orthogonal zur nächstgelegenen Erschließungsstraße ausgerichtet sein.
- (2) Für Hauptgebäude sind ausschließlich die in der Planzeichnung innerhalb der Nutzungsschablonen eingetragenen Dachformen zulässig.
- (3) Dachaufbauten am Hauptgebäude sind als Dachgauben zulässig, sofern die gewählte Dachneigung des Hauptdaches steiler als 35° ist.
Die Verwendung von verschiedenen Gauben-Arten auf einem Gebäude ist nicht zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachseite darf die Hälfte der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
Schräge sowie negative Dachanschnitte sind unzulässig.
- (4) Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in erdfarbenen Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Helle, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe sind als Bedachung nicht zulässig (Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt). Alternativ sind begrünte Dächer zulässig.
- (5) Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente, Baustoffe oder Anstriche in grellen, unnatürlich wirkenden oder eine stark kontrastierenden Farbgebung und glänzenden Oberflächen unzulässig (Glas als Baumaterial und Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt).
- (6) Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständerungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.
- (7) Für Hauptgebäude sind quadratische Grundrisse unzulässig. Der First ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden. Die längere Seite bzw. Traufseite der Hauptgebäude muss mindestens 20 % länger als die kürzere bzw. Giebelseite ausgeführt werden.
- (8) Anbauten sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Die Dachneigung der Anbauten darf die Neigung des Daches des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf die des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

§6

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

- (1) Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
- (2) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge als Pkw-Aufstellbereich vorhanden sein.
- (3) Die Wandhöhen von Garagen und Nebengebäuden dürfen traufseitig 3,00 m, die Gesamthöhe 4,50 m nicht überschreiten. Gemessen wird jeweils von der Oberkante Fertigfußboden und bei der Wandhöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- (4) bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind auch Flachdächer zugelassen; dabei darf die Wandhöhe mit Attika max. 3,5 m betragen.
- (5) Garagen mit Flachdächern sind zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.
- (6) Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m² müssen einen, Wohneinheiten über 50 m² müssen zwei Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen. Gewerbebetriebe haben die für ihr Mitarbeiter notwendige und weitere dem zu erwartenden Kundenaufkommen entsprechende Stellplätze vorzuweisen. Garagenvorplätze bzw. deren Zufahrten (lt. Abs. (2)) zählen nicht als Stellplätze.
- (7) Garagen können unterkellert werden. Tiefgaragen und die Unterkellerung von sonstigen Nebenanlagen / -gebäuden sind im WA1 und WA2 nicht zulässig.
- (8) Offene Stellplätze dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.

§7

Höhenlage der baulichen Anlagen Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf generell maximal 0,50 m über der Oberkante (OK) der neu entstehenden Erschließungsstraße, im Falle der südlichsten drei Bauparzellen des Flurstückes 113 und der südlichen Reihe des MI-Bereiches 0,50 m über der Oberkante (OK) der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen (von der Gebäudemitte in senkrechter Einmessrichtung) liegen.
Mess- bzw. Fixpunkte stellen dabei entlang der Erschließungsstraßen die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenmauer und die senkrecht dazu gelegene Oberkante der Fahrbahnkante der zugeordneten Erschließungsstraße dar. Bei Grenzgaragen ist das Maß entlang der Grundstücksgrenze anzulegen.
Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut und darf, ebenso wie die festgesetzte Gesamthöhe (ebenfalls gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss), nicht überschritten werden.
- (2) Im WA sind größere Geländeaufschüttungen über 1,50 m nicht zulässig.
- (3) Geländeabsätze und Stützmauern dürfen maximal in einem Abstand von einem Meter zum Nachbargrundstück errichtet werden. Terrassierungen und Stützmauern sind bis maximal 0,70 m Höhe zulässig.

§8

Behandlung von Niederschlagswasser

- (1) Der Anteil der versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken ist so gering wie möglich zu halten.
- (2) Für jedes Baugrundstück ist der Einbau einer Brauchwasserzisterne (mit einem Fassungsvermögen nicht unter 5 m³) zur Pufferung des bei Extremereignissen auf dem Privatgrundstück anfallenden Oberflächenwasser sowie für die Gartenbewässerung verpflichtend. Dies muss im Baufeld jeweils zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Erschließungsstraße eingebaut werden.
Auf dem privaten Grundstück ist ein Revisionschacht unterzubringen, welcher jeweils mit einem Überlauf an die vor Ort herzustellende zentrale Sickeranlage bzw. an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Ab- bzw. Zuleitung zu den jeweiligen Baugrundstücken wird seitens der Gemeinde Oberschöneck im Rahmen der Kanalanschlüsse hergestellt. Die fachlich einwandfreie Herstellung und Funktion der privaten Regenwasserzisterne ist von der Gemeinde abzunehmen.
- (3) Das von den öffentlichen Straßen- und Straßennebenflächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist dem Regenwasserkanal der Gemeinde Oberschöneck einzuleiten.
- (4) Die Zuleitungen über den Regenwasserkanal werden durch Rigolen unterhalb des geplanten Quartierspielplatzes im Osten des Flurstücks 110 versickert.
- (5) Von privaten Grundstücken darf kein Niederschlagswasser auf die öffentliche Straßen- und Straßennebenflächen geleitet werden oder gelangen.
- (6) Sämtliche Hof- und Zufahrtsflächen sowie Stellflächen auf Privatgrundstücken sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien / sickerfähigem Belägen (z. B. wassergebundener Decke, wasserdurchlässiges Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen) auszubilden. Als fachliche Grundlage heranzuziehen ist das DWA-Merkblatt M 153. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung sind das Oberflächenwasser zu sammeln bzw. kontrolliert grundwassergefährdende Stoffe abzuscheiden.
- (7) Um einen Rückfluss von Abwässern in die Gebäude zu verhindern ist in jedem Gebäude eine entsprechende Sicherung (Rückstauklappe) einzubauen.

§9

Einfriedungen

- (1) Zur öffentlichen Erschließungsstraße sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Hecken; hier gilt eine maximale Höhe von 2 m.
- (2) An der Einmündung zur Kreisstraße (MN 8) mit Radweg dürfen im Sichtwinkel mit einer Länge von 70 m bzw. 30 m Einfriedungen, Bepflanzungen oder sonstige Sichtbehinderungen eine Höhe von mehr als 0,80 m nicht überschreiten.
- (3) Mauern, blickdichte Zäune und Nadelgehölz- bzw. Thuja-Hecken sind zur öffentlichen Erschließungsstraße unzulässig.
- (4) Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante vorzusehen.

§10

Grünordnung und Bodenschutz

- (1) Private Flächen, die nicht überbaut oder anderweitig versiegelt sind, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- (2) Auf Privatgrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der I., II. oder III. Wuchsklasse oder ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- (3) Des Weiteren sind auf den im Plan dargestellten „Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern“ auf mindestens 50 % der Längserstreckung dieser Flächen heimische Gehölze zu pflanzen.
- (4) Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgende Vegetationsperiode auszuführen.
- (5) An den im Plan dargestellten Standorten sind jeweils Läubebäume I. bzw II. Wuchsklasse zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße beträgt Hochstamm 3x verpflanzt, 14 - 16 cm Stammumfang zu pflanzen.

§11

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- (1) Der zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von 4.195 m² erforderlich (gemäß §§ 1, 1a und 9 BauGB i.V.m. §§ 13 - 15 BNatSchG sowie dem Art. 8 des BayNatSchG).
- (2) Dieser auf die gegenständliche Bebauungsplanung bezogene Kompensationsflächenbedarf wird auf gebietsexternen Fläche mit Fl. Nr. 147 (Gemarkung Dietershofen) festgesetzt.

§12

Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleitungspegel der Wärmepumpe L _{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Wenn auf dem Nachbargrundstück noch kein Gebäude vorhanden ist, ist für das künftige Nachbargebäude ein Abstand von mindestens 3 m zur gemeinsamen Grenze anzunehmen.

Bei den beiden südlichsten Wohnbau-Grundstücken der Fläche mit der Fl.-Nr. 113 wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht und wie in der Planzeichnung gekennzeichnet folgendes festgesetzt:

- (1) Bei Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Juli 2002) für ein Allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)), sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach Möglichkeit an der geräuschabgewandten Gebäudeseite (Nord- und Ostseite) anzuordnen, oder die schutzbedürftigen Räume sind über ein Fenster auf der geräuschabgewandten Gebäudeseite (Nord- und Ostseite) zu belüften.
- (2) Aufenthaltsräume mit Schlaffunktion sind ab einen nächtlichen Beurteilungspegel oberhalb 45 dB(A) am maßgeblichen Immissionsort, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen sofern keine Grundrissorientierung möglich ist, oder der Schlafraum durch ein Fenster auf der schallabgewandten Gebäudeseite (Nord- und Ostseite) belüftet werden kann. Alternativ dazu, können auch Balkone mit allseitiger Schallschutzverglasung ausgeführt werden, ein Nachweis, dass ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 dB(A) am Immissionsort eingehalten wird, ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.
- (3) Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen etc.) sind so anzuordnen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Juli 2002) für ein Mischgebiet (tags 60 dB(A)), während dem Tagzeitraum eingehalten werden.

§13

Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

C) HINWEISE DURCH TEXT

(1) Grundwasser

Bei der Baugrunduntersuchung vom 05.03.2019 wurde kein Grundwasser angetroffen. Es ist daher davon ausgehen, dass der Grundwasserflurabstand bei mindestens 5 Metern liegt.

(2) Niederschlagswasserbehandlung

Für die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TREN OG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser", das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE).

Ferner gilt zu beachten, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke anzuwenden sind.

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

(3) Gewässer und Hochwasser-/Überflutungsschutz

Für den Gewässer und Hochwasserschutz wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten ist das DWA Merkblatt M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen", das DWA Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotentialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“.

(4) Lärmschutz und Landwirtschaftliche Immissionen

Die Schalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend der DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau“ zu bemessen.

Die von der Landwirtschaft (einschließlich Fahrsiloanlagen) ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten – insbesondere während der Erntezeiten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z.B.:

- Die Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen
- Landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

(5) Denkmalschutz

Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Unterallgäu) oder dem Landesamt für Denkmalpflege (München) mitgeteilt werden.

(6) Altlasten

Im Planungsgebiet sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt. Falls im Rahmen der Erschließungs- oder Baumaßnahmen schadstoffbelastete Bereiche bzw. Auffüllungen festgestellt werden, sind sofort der Amtliche Sachverständige beim Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu) und das Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet 31 (Bodenschutz) zu informieren. Das weitere Vorgehen (insbesondere die Erfordernis von Deklarationsanalysen) ist mit allen Beteiligten abzustimmen.

Bei erheblichen Belastungen ist die Fortführung der Baumaßnahme gegebenenfalls zu unterbrechen.

(7) Begrünung von Flachdächern

Bei sonstigen Nebengebäuden sind begrünte Flachdächer aus ökologischen und vor allem ortsklimatischen Gründen ausdrücklich erwünscht.

(8) Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher

Bäume I. Ordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre auch Sorten z.B. Elsrijk
Walnuss	Juglans regia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraister
Mehlbeere	Sorbus aria
Stadt-Linde	Tilia cordata 'Greenspire'

Bäume III. Ordnung

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Apfeldorn	Crataegus lavalley 'Carrierei'
Zier-Apfel	Malus in Sorten
Woll-Apfel	Malus tschonoskii *
Trauben-Kirsche, Sorte	Prunus padus 'Schloss Tiefurt' *

* *Eignen sich besonders für die Verwendung in privaten Grünflächen*

Regionaltypische Obstbäume als Hochstamm oder Halbstamm

Apfelsorten, wie u. a.	'Jakob Fischer'
	'Brettacher'
	'Kaiser Wilhelm'
Birnen-Sorten, wie u. a.	'Doppelte Philippsbirne'
	'Goldbirne'
	'Kornbirne'
	'Weitfelder Birne'

Sträucher und Wildrosen

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Zimt-Rose	Rosa majalis
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mindestpflanzgröße: vStr. 100-150.

Bei den Pflanzungen wird empfohlen autochthone Pflanzen (gebietseigenes Material) zu verwenden.
Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

(9) Löschwasserversorgung, Zufahrtsmöglichkeit, Rettungswege der Feuerwehr

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in "Allgemeinen Wohngebieten" eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min, ausreichend über zwei Stunden, erforderlich. Der Hydrantenabstand sollte nach Fachinformation des Landesfeuerwehrverbandes nicht überschritten werden. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen. Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien "Flächen für die Feuerwehr" zu berücksichtigen und zu kennzeichnen.

(10) Bodenschutz

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Veränderungen der Geländeoberfläche bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen lediglich in unabweisbar erforderlichem Maße oder für die Gestaltung eines naturnahen und artgerechten Lebensraumes zulässig. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. 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.

(11) Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.

Um ausreichend Baumbepflanzungen entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

(12) Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

(13) Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Vermessungsverwaltung). Für Lage und Größen Genauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

VERFAHRENSVERMERKE

für den **Bebauungsplan** mit der Bezeichnung "**Nördlich des Nordweges**" im Bereich des nordwestlichen Ortsrandes von Dietershofen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Oberschöneck hat in seiner Sitzung am 07.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich des Nordweges" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB), sowie der **TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 07.08.2019 vom 19.08.2019 bis 20.09.2019 im Gemeindeamt Oberschöneck und im Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen in Babenhausen vorgehalten.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom 07.08.2019 gebilligte Vorentwurfsplan mit Satzung und Begründung (Stand vom 07.08.2019) auf der gemeindlichen Website (www.ober schoenegg.de) eingestellt. Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom 09.08.2019 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB) **BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 09.10.2019 vom 28.10.2019 bis 29.11.2019 im Gemeindeamt Oberschöneck und im Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen in Babenhausen öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom 09.10.2019 gebilligte Entwurfsplan mit Satzung und Begründung (Stand vom 09.10.2019) auf der gemeindlichen Website (www.ober schoenegg.de) eingestellt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 18.10.2019 hingewiesen.

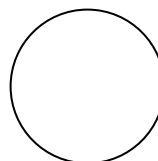
Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Oberschöneck hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.02.2020 den Bebauungsplan "Nördlich des Nordweges" mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" in der Fassung vom 09.10.2019, redaktionell ergänzt am 19.02.2020, als Satzung beschlossen.

Oberschöneck, den

Gemeinde Oberschöneck



.....

Günther Fuchs, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

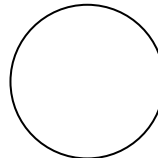
AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Seite 1 bis 15), der Planzeichnung und Begründung, jeweils in der Fassung vom 09.10.2019, redaktionell ergänzt am 19.02.2020 dem Beschluss des Gemeinderates vom 19.02.2020 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Oberschöneck, den

Gemeinde Oberschöneck



.....

Günther Fuchs, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

UNTERRICHTUNG DES LANDRATSAMTES

Parallel zum Bebauungsplan wurde der Flächennutzungsplan geändert (gem. § 8 Abs. 3 Satz 1). Die Genehmigung für die Flächennutzungsplanänderung wurde vom Landratsamt Unterallgäu mit Schreiben vom __.__.2020 am __.__.2020 erteilt.

Anschließend erfolgte die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan. Damit ist dieser über die Unterrichtung des Landratsamtes Unterallgäu zum erfolgten Satzungsbeschluss sowie die Vorlage der notwendigen Planfassungen hinaus genehmigungsfrei.

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.2020.

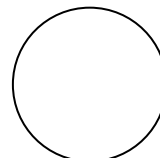
Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Oberschöneck, den

Gemeinde Oberschöneck



.....

Günther Fuchs, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Andreas Müller
M.Sc. Umweltplaner