

Gemeinde Oberschöneck

Landkreis Unterallgäu

1. Änderung zum Bebauungsplan "Wohnbaugebiet Ost mit Parkplatz"

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Entwurf

Stand: 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 mit der Bezeichnung **1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohnbaugebiet Ost mit Parkplatz"**

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberschöneck erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) 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 § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist –

den Bebauungsplan mit der Bezeichnung **1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohnbaugebiet Ost mit Parkplatz"** als Satzung.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§1

Inhalt des Bebauungsplanes

- (1) Beigefügte zeichnerische Darstellung mit Festsetzung durch Planzeichen (innerhalb des mit schwarzen Balken markierten Geltungsbereiches) in Verbindung mit nachfolgenden textlichen Festsetzungen und der anschließenden Begründung in der Fassung vom 19.02.2020 bildet den Bebauungsplan als Satzung.
- (2) Außerdem beigefügt ist:
 - Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Haus der Vereine“ in Oberschöneck; Ermittlung der Geräuschmissionen im Umfeld des Bauvorhabens“, Bericht-Nr.: 19.007-1 vom 24.02.2020, TECUM GmbH
- (3) Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke (jew. Fl.-Nr., Gmkg. Oberschöneck):
162, 162/2 bis 162/13, 163, 163/3 und 163/4.

§2 Art der baulichen Nutzung

(4) Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung § 4 festgesetzt als:

Mischgebiet (MI)

Dorfgebiet (MD)

Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Parken“.

(a) Im Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitl. und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Abweichend von § 5 Abs. 2 Nrn. 2 und 9 BauNVO sind Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sowie Tankstellen nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Ausnahme nach § 5 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

(b) Im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) 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

(c) Im Sonstigen Sondergebiet (§ 11 BauNVO) ist zulässig:

- Parkplatz für ca. 230 PKW

§3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Im MI und im MD wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), durch die Geschosßflächenzahlen (GFZ) sowie durch die Wandhöhen (WH), die zulässige Dachneigung und die maximal zulässigen Wohneinheiten bestimmt. Die Geschosßflächen in den Dachgeschossen sind vollständig anzurechnen.
- (2) Im Sonstigen Sondergebiet (SO) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.
- (3) Im SO beträgt die höchstzulässige Zahl der Stellplätze 230. Diese dienen ausschließlich dem Abstellen von Personenkraftwagen.

§4 Bauweise

- (1) Im Dorfgebiet (MD) und im Mischgebiet (M) gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- (2) Es sind grundsätzlich nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- (3) Höhenlage der baulichen Anlagen:
Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe der Gebäude auf den Grundstücken **südwestlich** der geplanten Erschließungsstraße, im Übergang zum bestehenden Dorfgebiet darf maximal + 0,30 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.
Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe der Gebäude auf den Grundstücken **nordöstlich** (Richtung Parkplatz) und **südöstlich** (Richtung Haus der Vereine) der geplanten Erschließungsstraße darf maximal + 0,00 m über der zugeordneten Erschließungsstraße 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 (6,00 m) wird gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante Fußpfette des Dachstuhles und darf, ebenso wie die festgesetzte Gesamthöhe (9,00 m), nicht überschritten werden.

§5 Gestaltung der Gebäude und der Dachflächen

- (1) Für Hauptgebäude sind ausschließlich die in der Planzeichnung definierten Dachformen und –neigungen zulässig.
Satteldächer sind jeweils symmetrisch auszubilden.
Bei Walmdächern muss der Dachfirst mindestens die Hälfte der längeren Gebäudeseite betragen.
- (2) Dachaufbauten am Hauptgebäude sind als Dachgauben zulässig, sofern die gewählte Dachneigung des Hauptdaches steiler als 35° ist.
Die Verwendung von verschiedenen Dach-Gaubenarten 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.

- (3) Als Dacheindeckung sind keine grellen, reflektierenden, spiegelnden und glänzenden Baustoffe zulässig (Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt). Alternativ sind auch begrünte Dächer zulässig.
- (4) Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.
- (5) Für Hauptgebäude sind quadratische Grundrisse unzulässig. Der First ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden.
- (6) 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 zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen und der mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung zulässig.
Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- (2) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.
- (3) Nebengebäude sind bis zu einer maximalen Gesamtnutzfläche von 50 m² und bis zu 75 m³ umbautem Raum pro Grundstück auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (4) Die Wandhöhen von Garagen und Nebengebäuden dürfen traufseitig 3,00 m, die Gesamthöhe 5,00 m nicht überschreiten. Gemessen wird an der Außenwand von Oberkante Fertigfußboden bis OK Fußpfette.
- (5) Abweichend von den Hauptgebäuden sind bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden auch Flachdächer zugelassen; dabei darf die Wandhöhe mit Attika max. 3,5 m betragen.
- (6) Im MI und MD sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Garagenvorplätze (s. Abs. 2) zählen nicht als Stellplätze.
- (7) Die Unterkellerung von sonstigen Nebenanlagen / -gebäuden sowie Tiefgaragen sind nicht zulässig.

§7

Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Größere Geländeaufschüttungen über 1,50 m sind nicht zulässig.
- (2) Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz und ohne Stützmauer anschließen. Innerhalb der eigenen Grundstücke sind Terrassierungen und Stützmauern bis 0,70 m zulässig.
- (3) Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig.

§8

Verkehrsflächen

- (1) Im Plangebiet wird die Breite der befestigten Fahrbahn für die herzustellende Erschließungsstraße mit mindestens 5,50 m festgesetzt.
- (2) Der Mehrzweckstreifen mit einer Breite von 2 m ist mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen oder zu begrünen. Eine Unterbrechung für Zufahrten und Zugänge ist zulässig.

§9

Behandlung von Niederschlagswasser

Da aufgrund ungeeigneter Untergrundverhältnisse die Versickerung von Niederschlagswasser im gesamten Plangebiet nicht möglich ist, ist in den bebauten und versiegelten Bereichen mit dem Oberflächenwasser folgendermaßen zu verfahren.

(1) **Dorfgebiet (MD) und Mischgebiet (MI)**

Für die Niederschlagswasserbeseitigung aus öffentlichen und privaten Flächen ist östlich des Mischgebietes auf öffentlicher Grünfläche ein ausreichend großer Versickerungs- und Retentionsraum als offene, extensiv begrünte Entwässerungsmulde mit gedrosseltem Abfluss zu schaffen. Die Dimensionierung der jeweils erforderlichen (Sicker-) / Rückhalteanlage ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Die Entwässerung privater Hof-, Lager und Verkehrsflächen in öffentliche Straßen- und Straßennebenflächen, etc. ist unzulässig.

(2) **Sonstiges Sondergebiet (SO)**

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser von versiegelten Flächen (Stellplatzflächen, Fahrgassen und Zufahrten) ist über geeignete Sicker- und Rückhalteanlagen auf den gliedernden Grünstreifen und in „Hohlraum-Kiesspeichern“ im Bereich der Tragschichten zurückzuhalten und gedrosselt an die bestehende, östlich der Zufahrtsstraße liegende Drainage sowie an den Vorfluter abzugeben. Die Drosselung ist so zu dimensionieren, dass die bisherige Spitzenwassermenge nicht überschritten wird.

- (3) Die Sicker- / Rückhalteanlagen sind in Erdbauweise auszubilden.

§10 Einfriedungen

- (1) Zur öffentlichen Erschließungsstraße sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Hecken.
- (2) Mauern, blickdichte Zäune und Nadelgehölz- bzw. Thuja-Hecken sind zur öffentlichen Erschließungsstraße unzulässig.

§11 Grünordnung und Bodenschutz

(1) **SO, Parkplatz**

Die in der Planzeichnung dargestellten, den Parkplatz gliedernden Grünstreifen sind lagemäßig gemäß den Anforderungen einer detaillierten Planung noch geringfügig verschiebbar, die Flächengrößen dürfen jedoch nicht unterschritten werden.

(2) **Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens nach der Herstellung der Erschließungsstraße, bzw. nach Herstellung des Parkplatzes anzulegen, als Wiesenflächen anzusäen sowie gärtnerisch bzw. fachkundig zu unterhalten.

(3) **Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen**

Der Parkplatz ist mit Laubgehölzen der I. Wuchsordnung zu überstellen. Die Bäume sind zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen.

Die im Plan festgesetzten Standorte können verändert werden, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

Für die zu pflanzenden Straßenbäume ist ein unbefestigter und begrünter Standraum von mindestens 9 m³ bei einer Mindesttiefe von 1 m anzulegen und mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen.

Im öffentlichen Straßenraum sind auf den in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Multifunktionsstreifen an den entsprechend gekennzeichneten Stellen heimische hochstämmige Laubbäume der I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen.

Auf den sonstigen öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planzeichnung mit Laubbäumen der I. oder II. Wuchsordnung bzw. Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen. Bestehende Obstbäume können auf die festgesetzte Baumanzahl angerechnet werden.

Die Mindestpflanzqualität für die mit Planzeichen festgesetzten Laubbäume beträgt:
Hochstamm, StU 18-20 cm, für die festgesetzten Obstbäume Hochstamm, StU 12-14 cm.

Bezüglich der zur Verwendung zulässigen Arten wird auf die vorgeschlagene Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verwiesen.

(4) **Öffentliche Grünflächen, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zum bestehenden Dorfgebiet am nordwestlichen Rand des Plangebietes sind im mit Planzeichen festgesetzten Bereich auf einem etwa 2,50 m breiten Streifen ein- bis zwei-reihige Gehölzpflanzungen (versetzte Reihen) mit Sträuchern gemäß Artenliste unter B, Hinweise, (10) auf mindestens 80% der Fläche anzulegen.

Abstand der Sträucher untereinander: 1,50 m bis 2,00 m.

Für die festgesetzte Strauchpflanzung ist folgende Pflanzqualität mindestens einzuhalten:

Sträucher: h = 80 – 150 cm

(5) **Private Flächen / Gartenflächen**

Private Flächen, die nicht überbaut oder anderweitig versiegelt sind, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Auf Privatgrundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der I., II. oder III. Wuchsklasse oder ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume gemäß Festsetzung § 11, (4) sind hierauf **nicht** anzurechnen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Für die festgesetzten Pflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten mindestens einzuhalten:

Obst- oder Laubbaum: StU 12-14 cm

Sträucher: h = 80 – 150 cm

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

(6) **Festsetzungen zum Artenschutz**

Gehölzfällungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur im Zeitraum von Mitte September bis Ende Februar zulässig.

§12

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

- (1) Der zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von 3.201 m² erforderlich (gemäß §§ 1, 1a und 9 BauGB i.V.m. §§ 13 - 15 BNatSchG sowie dem Art. 8 des BayNatSchG). Da im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Mehrung der Bauflächen stattgefunden hat, bleibt der Ausgleichsflächenbedarf von 3.201 m² bestehen. Auf die die entsprechende Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung innerhalb der Begründung, wird verwiesen.

Der Ausgleichsbedarf von 3.201 m² wird den Grundstücken mit den Flurnummern 160/13 und 184/1 (jeweils Gmkg. Oberschöneck) zugeordnet.

- (2) Die Herstellung der festgesetzten Ausgleichsflächen ist innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplanes erfolgt.

- (3) Dauerhafte Umzäunungen oder die Errichtung von Stall- oder Nebengebäuden sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

§13 Immissionsschutz

- (1) **SO Parken**
Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren.
- (2) **Wand-Wall- Kombination im Übergangsbereich zwischen MI und SO**
Minimale Gesamthöhe der Wand-Wall Kombination überwiegend 5 m, in der Längenausdehnung wie in der Planzeichnung dargestellt. Im Bereich südwestlich auslaufend bis zu einer Minimalhöhe von rund 3,0 Meter. Die minimalen Höhen der Wand-Wall-Kombination sind der Anlage 3 der Schalltechnischen Untersuchung vom 24.02.2019 (vgl. auch Hinweise durch Text Punkt (3)) und die Schnitte AA', BB' und CC' der Planzeichnung zu entnehmen.
- (3) **Lärmschutzwand im SO**
Wandhöhe 2,5 Meter, in der Längenausdehnung wie in der Planzeichnung dargestellt
- (4) **Passive Lärmschutzmaßnahmen**
An den nach Nordosten gerichteten Fassaden von Gebäuden auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 162/8, 162/9 und 162/10 (in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung gekennzeichnet) dürfen in den Obergeschossen keine zum Lüften erforderliche Aufenthaltsraumfester angeordnet werden.
- (5) **Luftwärmepumpen**
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.

§14 Inkrafttreten

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

B) HINWEISE DURCH TEXT

(1) 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.

(2) 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.

(3) Landwirtschaftliche Immissionen

Mit Immissionen aus der Landwirtschaft muss im Planungsgebiet gerechnet werden. Beschwerden wegen deren Auswirkungen kann nicht abgeholfen werden.

Die von der Landwirtschaft 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.

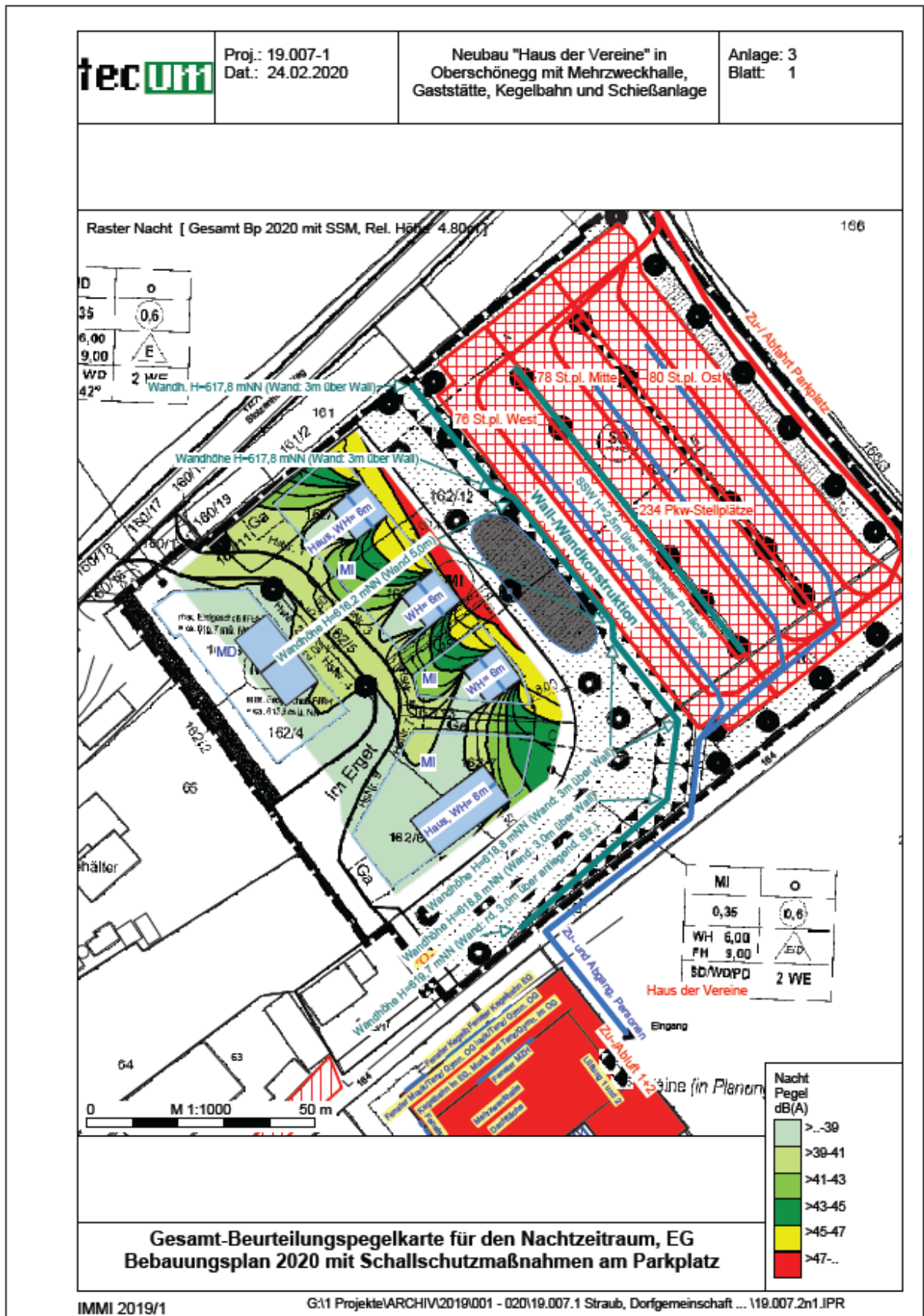
Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z.B.:

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

(4) Immissionsschutz Verkehrslärm

Zur Verringerung der Lärmimmissionen auf die vorhandene Wohnnutzung wird empfohlen, auf dem Stolzenhofer Weg im Ortsbereich eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 km/h umzusetzen.

(5) Immissionsschutz Wand-Wall Kombination Anlage 3 Schalltechnische Untersuchung



(6) Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 DSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 DSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, 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. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter *BayernViewer-Denkmal* eingesehen werden.

- (7) Bei Einreichung des Bauantrags sind Höhenlagepläne vorzulegen, die als Grundlage für die Ansichten und Schnitte verwendet wurden. In den Grundrissen und Schnitten sind Roh- und Fertigfußbodenhöhen anzugeben und es sind natürliches und geplantes Gelände einzutragen.

(8) Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dieser hat mindestens folgende Inhalte aufzuweisen:

- Lage / Höhenlage der Gebäude, Nebenanlagen, Erschließungs- und / oder ggf. Lagerflächen sowie die Höhenlage der angrenzenden Grundstücke, bezogen auf N.N. oder die zugeordnete Erschließungsstraße ;
- Abgrabungen und Aufschüttungen;
- Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplatz- und Bebauungsbereiche einschließlich Gestaltungshinweise wie Materialverwendung;
- Feuerwehr- und sonstige Zufahrten;
- festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit Art, Qualität und Pflanzstandort;
- Einfriedungsverläufe und -arten;
- Oberflächenentwässerungen mit Einzugsbereich.

- (9) Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind begrünte Flachdächer aus ökologischen Gründen ausdrücklich erwünscht.

(10) 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
------------	----------------

Feld-Ahorn, Sorte	Acer campestre `Elsrijk`*
Spitz-Ahorn, Sorte	Acer platanoides `Allershausen` *
Walnuss	Juglans regia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Gefüllte Vogel-Kirsche	Prunus avium `Plena`
Wildbirne	Pyrus pyraister
Mehlbeere	Sorbus aria*
Stadt-Linde	Tilia cordata `Greenspire` *

** Eignen sich besonders für die Verwendung im Straßenraum oder als Begrünung des Parkplatzes*

Bäume III. Ordnung (als Hochstamm)

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi `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*

Nicht zu verwenden sind Hänge-, Trauer- und Kugelformen, buntlaubige Sorten und Formgehölze.

Regionaltypische Obstbäume als Hochstamm oder Halbstamm

Apfelsorten, wie	`Jakob Fischer`
	`Brettacher`
	`Kaiser Wilhelm`
Birnen-Sorten, wie	`Goldbirne`
	`Kornbirne`
	`Weitfelder Birne`

(11) 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.

(12) 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“.

(13) Brandschutz

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in "Dorfgebieten" und „Mischgebieten“ eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min, ausreichend über zwei Stunden, erforderlich. Der Hydrantenabstand sollte nach Arbeitsblatt W 331 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.

(14) 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.

(15) Müllentsorgung

Die auf den Grundstücken vorgehaltenen Müllbehälter (Rest- und Biomüll sowie Altpapier) sind in der nächsten mit dem Sammelfahrzeug erreichbaren Erschließungsanlage, d. h. im Stolzenhofer Weg, zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von „Weißmöbeln“ (z.B. Kühlschränke, Gefriertruhen, Wäschetrockner, Waschmaschinen, Wäscheschleudern, Geschirrspülmaschinen und Elektroherde) und Sperrmüll sowie Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

Sollte im Rahmen einer Anbindung der Erschließungsstraße an die Hauptstraße eine Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge gegeben sein, können in Abstimmung mit dem Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft am Landratsamt Unterallgäu andere Vereinbarungen getroffen werden.

(16) Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Vermessungsverwaltung). Für Lage und Größen Genauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

VERFAHRENSVERMERKE

für den **Bebauungsplan** mit der Bezeichnung **1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohnbaugebiet Ost mit Parkplatz"** im Bereich des westlichen Ortsrandes von Oberschöneck.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Oberschöneck hat in seiner Sitzung am 29.01.2020 die 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes in der aktuell genehmigten Fassung vom 02.07.2015 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.2020 mit Anschlag an die Amtstafel und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

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 19.02.2020 vom 09.03.2020 bis 15.04.2020 im Gemeindeamt Oberschöneck und im Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen in Babenhausen öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom 19.02.2020 gebilligte Entwurfsplan mit Satzung und Begründung (Stand vom 19.02.2020) auf der gemeindlichen Website (www.ober schoenegg.de) eingestellt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 28.02.2020 hingewiesen.

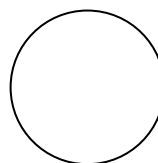
Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Oberschöneck hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2020 den Bebauungsplan mit der Bezeichnung **1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohnbaugebiet Ost mit Parkplatz"** mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" in der Fassung vom __.__.2020 als Satzung beschlossen.

Oberschöneck, den

Gemeinde Oberschöneck



.....

Günther Fuchs, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

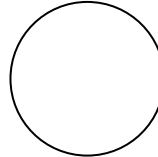
AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Seite 1 bis 18), der Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom xx.yy.2020 dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.yy.2020 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Oberschöneegg, den

Gemeinde Oberschöneegg



.....

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.

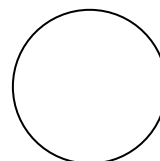
Hinweise:

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.

Oberschöneegg, den

Gemeinde Oberschöneegg



.....

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

Andreas Müller
M.Sc. Umweltplaner

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner