

# Gemeinde Oberschöneck

Landkreis Unterallgäu

## Bebauungsplan "Pilzenberg Süd"

### Festsetzungen und Hinweise durch Text

#### **Vorentwurf**

(für Verfahren nach § 13b BauGB ohne verpflichtende Durchführung einer Umweltprüfung)

Stand: 01.07.2021

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](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

## S A T Z U N G

### der Gemeinde Oberschöneck für den Bebauungsplan „Pilzenberg Süd“

#### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberschöneck erlässt – aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13 b des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist 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 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist – den **Bebauungsplan „Pilzenberg Süd“ 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 „**Pilzenberg Süd**“ 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 01.07.2021.

(2) Beigefügt ist:

- die Begründung, in der Fassung vom 01.07.2021.
- Bericht zur umwelttechnischen Bodenuntersuchung mit Empfehlungen zum Boden- und Abfallmanagement, Klinger Ingenieure, 24.11.2020

(3) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nm. 29/3 bis 6, 31/2, 34, 34/2, 34/3, 34/5 und 517 sowie die Teilflächen (TF) der Grundstücke 11, 16, 18, 25/1, 29, 31, 515, 516 und 537, jeweils der Gemarkung Oberschöneck.

## §2

### Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung § 4 festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA).
- (2) Nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen

## §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 bedingt durch die Hanglage durch zwei unterschiedliche, jeweils zumeist tal- und bergseitig bedingte maximale Wandhöhen (WH<sub>1</sub> und WH<sub>2</sub>) und einer daraus abgeleiteten Gesamthöhe (vgl. dazu auch § 6). Des Weiteren sind die maximal zulässige Dachneigung und die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Baugrundstück verbindlich bestimmt.

Die jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

## §4

### Bauweise

- (1) Im gesamten Geltungsbereich (WA 1 bis WA 9) gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.
- (3) In den Gebieten WA 2 und WA 4 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig. Im übrigen Gebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

## §5

### Gestaltung der Gebäude und der Dachflächen

- (1) Zur Regelung der jeweiligen Ausrichtungen der Hauptgebäude muss in den „Baufenstern“, welche Richtungs Pfeile enthalten, die Firstrichtung der Hauptgebäude jeweils eine Tangente zur Führung der Erschließungsstraße in dem kleinräumigen Abschnitt aufnehmen, der an das jeweilige Grundstück grenzt.
- (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 jeweils bis zu 2/3 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.  
Es sind insgesamt nicht mehr als drei Gauben pro Dachseite zulässig. Diese zahlenmäßige Beschränkung gilt nicht für Schleppegauben.  
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) Außenwände und Fassaden sind ausschließlich als glatt verputzte und gestrichene Flächen sowie mit Holzverschalungen zulässig.
- (6) Komplette Glasfassaden oder industrielle Funktions-/Dämmplatten (aus Schichtstoffen, z. B. der Marke Trespa) sind zur optischen Gestaltung nur auf maximal 60 Prozent der Gebäudeaußenflächen zulässig.
- (7) Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente, Blechfassaden, Baustoffe oder Anstriche in greller, unnatürlich wirkender oder stark kontrastierender Farbgebung und glänzenden Oberflächen unzulässig (Glas als Baumaterial und Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt).
- (8) 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.
- (9) 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.
- (10) 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

### Höhenlage der baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Die maximale Wandhöhe wird gemessen an der Traufseite ab der bestehenden oder nach Abschluss der tiefbaulichen Erschließungsarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück vorgefundenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. So werden Geländeanpassungen, die durch den Bau der gemeindlichen Erschließungsanlagen verursacht werden bzw. wurden, hier dem ursprünglichen natürlichen Gelände gleichgestellt. Die niedrigere Wandhöhe (WH<sub>1</sub>) muss mindestens an einer Stelle eingehalten werden. Die höhere Wandhöhe (WH<sub>2</sub>) stellt das Maximum dar, welches an keiner Stelle des Gebäudes überschritten werden darf.
- (2) Die maximale Gesamthöhe der Gebäude darf maximal 4 m über dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wandhöhe liegen. Gibt es verschiedene Höhenniveaus der Schnittpunkte von Wand und Dachhaut, so kann das höhere Niveau als Basis herangezogen werden. Falls die maximalen Wandhöhen (WH<sub>1</sub> und WH<sub>2</sub>) jeweils um mehr als einen Meter unterschritten werden, darf im Gegenzug die Gesamthöhe maximal 5 Meter über dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wandhöhe liegen.

- (3) Im gesamten Plangebiet sind größere Geländeaufschüttungen über 1,80 m nicht zulässig.
- (4) Geländeabsätze und Stützmauern dürfen in einem Abstand von mindestens einem Meter zum Nachbargrundstück errichtet werden. Terrassierungen und Stützmauern innerhalb der Grundstücke sind bis maximal 1,80 m Höhe zulässig.
- (5) Entlang der Erschließungsstraßen dürfen Geländeabsätze und Stützmauern nur bis maximal 1,00 m hoch sein.
- (6) In begründeten Fällen kann vom Gemeinderat ausnahmsweise eine Abweichung von der festgesetzten Höhenlage sowie den angegebenen Höchstzahlen zugelassen werden, sofern sich hierdurch keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben.

## §7

### 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) Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind neben den im Plan eingetragenen Dachformen auch Flachdächer zugelassen. Die Flachdächer können auch als Wohnterrassen genutzt werden. Garagen können auch Blechdächer haben.
- (4) Auf den Grundstücken, deren Geländehöhen gegenüber der Erschließungsstraße abfallen, dürfen Grenzgaragen abweichend und wie in der Bayerischen Bauordnung innerhalb des Art. 6 Abs. 7 (BayBO) angegeben an Stelle von 3 m eine mittlere Wandhöhe von bis zu 4,5 m aufweisen.
- (5) Auf den Grundstücken, deren Geländehöhen gegenüber der Erschließungsstraße abfallen, darf die Wandhöhe von Garagen über dem natürlichen Gelände (vgl. hierzu jeweils auch § 6 Abs. 1) maximal 5,5 m betragen.
- (6) Auf den Grundstücken, deren Geländehöhen gegenüber der Erschließungsstraße ansteigen, darf die Wandhöhe bei Garagen über dem natürlichen Gelände maximal 3 m betragen.
- (7) Die maximale Gesamthöhe von Garagen darf maximal 3 m über dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wandhöhe liegen. Gibt es verschiedene Höhenniveaus der Schnittpunkte von Wand und Dachhaut, so kann das höhere Niveau als Basis herangezogen werden.
- (8) Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 60 m<sup>2</sup> müssen einen, Wohneinheiten über 60 m<sup>2</sup> müssen zwei Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen.
- (9) Garagen können unterkellert werden.
- (10) Offene Stellplätze dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.

## §8

### Behandlung von Niederschlagswasser

- (1) Der Anteil der versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken ist so gering wie möglich zu halten.
- (2) Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte von privaten Grundstücken innerhalb von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser dem Regenwasserkanal zuzuführen oder wenn möglich flächig zu versickern.

- (3) Das von den öffentlichen Straßen- und Straßennebenflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.
- (4) Das gesamte Regenwasser von öffentlichen und privaten Flächen wird in den zwei Niederschlagswasserrückhaltebecken auf Fl.- Nr. 31 (Flächen im Plan mit einem R gekennzeichnet) gesammelt und zurückgehalten. Die Zuleitung geschieht über Rigolen und Mulden. Die Mulden sind im Plan als geplanter Grabenverlauf dargestellt.
- (5) Der Überlauf der Niederschlagswasserrückhaltebecken ist über geeignete Regenwasserkanäle in den Vorfluter Günz einzuleiten.
- (6) Von privaten Grundstücken darf kein Niederschlagswasser auf die öffentliche Straßen- und Straßennebenflächen geleitet werden oder gelangen.
- (7) 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.
- (8) 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 1,20 m zulässig. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Hecken; hier gilt eine maximale Höhe von 1,80 m.
- (2) Mauern (ggf. auch als Gabionenwände oder -zäune ausgestaltet), blickdichte Zäune und Nadelgehölz- bzw. Thuja-Hecken sind zur öffentlichen Erschließungsstraße hin nicht zulässig.
- (3) Bei Zäunen ist als Bodenfreiheit 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. Dabei sind Steinschottergärten oder aus Schroppenschüttungen bestehende Oberflächen in Hausvorbereichen oder Hofräumen zur öffentlichen Erschließungsstraße hin nicht zulässig.
- (2) Auf Privatgrundstücken ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> 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 Bäumen und 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 Läubbäume I. bzw II. Wuchsklasse zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße beträgt: Hochstamm 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang. Ein Verschieben der in

der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte um bis zu 3 m ist zulässig Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist in der nächstfolgenden Vegetationsperiode gemäß Artenliste (Ziffer 5 der Hinweise durch Text) nachzupflanzen.

- (6) An den im Plan dargestellten Standorten sind jeweils Gehölzgruppen mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Mindestpflanzgröße: vStr. 60-100 (gemäß Ziffer 5 der Hinweise durch Text). Bei Pflanzenausfall ist in der nächstfolgenden Vegetationsperiode gemäß Artenliste (Ziffer 6 der Hinweise durch Text) nachzupflanzen.
- (7) Auf den öffentlichen Grünflächen (gliedernde Grünstreifen) sowie in den beiden Regenrückhaltebecken sind arten- und blütenreiche Extensivwiesen anzulegen. Es ist autochthones (gebietsheimisches) Saatgut zu verwenden. Die Wiesen- bzw. Rasenflächen sind unter ökologischen Maßgaben gemäß Ziffer 6 der Hinweise durch Text anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## §11

### 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 3 m zur gemeinsamen Grenze anzunehmen.

## §12

### Inkrafttreten

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

## C) HINWEISE DURCH TEXT

### (1) Wild abfließendes Hangwasser

Aufgrund der topographischen Lage an einem Hang ist mit wild abfließendem Hangwasser bei Starkregenereignissen zu rechnen. Gebäude bzw. die Höhenlage dessen Öffnungen wie Türen und Lichtschächte sind entsprechend so zu planen, dass ein Eindringen von Wasser entsprechend vermieden werden kann. Gleichzeitig ist jedoch auch zu gewährleisten, dass sich durch Geländeänderungen keine negative Beeinträchtigung dritter (z.B. angrenzender Nachbarn) ergeben.

### (2) Lärmschutz und Landwirtschaftliche Immissionen

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

Die von der Landwirtschaft (einschließlich Fahrsiloplanen) ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spät abends, 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.

### (3) Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs.1 BayDSchG. 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 BayDSchG 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.

### (4) Begrünung von Flachdächern

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

### (5) Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher im Bereich der Anlagen- / Ortsrandeingrünung auf Privatgrund (bei allen Gehölzpflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden):

#### *Bäume 1. Wuchsordnung*

Spitz-Ahorn	Acer platanooides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rot-Buche	Fagus Sylvania
Sand-, Weiß-Birke	Betula pendula
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos



*Bäume 2. Wuchsordnung*

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

*Gehölze 3. Wuchsordnung / Sträucher*

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche, Hartriegel	Cornus mas, C. sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehdorn	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Rosen div. heimische Arten	Rosa spec. (heimische Arten)
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Baumfällungen und Gehölzschnittmaßnahmen zur Baufeldfreimachung sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwingend außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit, d. h. im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres, durchzuführen.

Bei den Pflanzungen wird empfohlen autochthone Pflanzen (gebietseigenes Material) zu verwenden.

Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

(6) Ansaaten auf öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind auf möglichst magerem Substrat mit einer arten- und blütenreichen, autochthonen (=gebietsheimischen) Saatgutmischung (z. B. Rieger Hofmann, Blumenwiese 01, Salzverträgliche Bankettmischung 04, Feuchtwiese 06 oder Verkehrsinselmischung 14, jeweils mit Kräuteranteil mind. 70 %, Ursprungsgebiet Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzusäen und extensiv zu pflegen. Dies bedeutet: Mahd zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, möglichst keine Saugmäher).

EMPFEHLUNGEN:

Zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten!) sollte bei der Hausgartenbepflanzung ein hoher Anteil an einfach (nicht gefüllt) blühenden Laubgehölzen verwendet werden. Zumindest ein Teilbereich der Rasenflächen sollte mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung (z. B. Blumenwiese, Rieger - Hofmann) angesät werden.

(7) Brandschutz

Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und deren Kennzeichnung entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern;
- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW; in Gewerbegebieten ist eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.
- Für einzelne Nutzungseinheiten, die laut Berechnung die o. g. benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge auf das jeweilige Objekt bezogen sicherzustellen.
- Auslegung des Hydrantenabstandes nach der „Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr; 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.
- Auf das Merkblatt „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ wird verwiesen.

(8) Bodenschutz

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.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

(9) Bodenbeschaffenheit

Von einer Bebaubarkeit des Plangelandes kann ausgegangen werden. Dennoch wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen zum Baugrund und den kleinräumig bestehenden Untergrundverhältnissen vorzunehmen.

(10) 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, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, 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 Landkreise Unterallgäu zu überlassen.

Sämtliche im Plangebiet vorgehaltene Rest- und Biomüllbehälter sowie die Behälter für Altpapier und die Gelben Tonnen sind entlang der Erschließungsanlage zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Sperrmüll und Weißmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

(11) Insektenfreundliche Beleuchtung

Aufgrund der Nähe zu Lebensräumen von Vögeln und Fledermäusen soll die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden. Es soll insekten- und fledermausfreundliches Licht verwendet werden. Das heißt:

- Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren, Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
- geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,

- Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d.h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs.
- vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
- Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden.

Weitere Informationen: <https://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen>

(12) Vermessungszeichen

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) beantragen.

(13) Anschluss an die öffentliche Kanalisation

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

(14) 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 ver-  
messen.

## VERFAHRENSVERMERKE

für den **Bebauungsplan** mit der Bezeichnung „**Pilzenberg Süd**“ im Bereich des südwestlichen Ortsrandes von Oberschöneck.

### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Oberschöneck hat in seiner Sitzung am 29.10.2020 die Aufstellung des „Pilzenberg Süd“ 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)

Mit Sitzung vom 01.07.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss aktualisiert und die Änderung des Verfahrens beschlossen.

Der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 01.07.2021 vom \_\_\_\_\_.2021 bis \_\_\_\_\_.2021 im Gemeindeamt Oberschöneck und im Bauamt der VG Babenhausen (Erdgeschoss) vorgehalten.

Des Weiteren wurde der vom Marktrat mit Sitzung vom 01.07.2021 gebilligte Vorentwurfsplan mit Satzung und Begründung (Stand vom 01.07.2021) auf der gemeindlichen Website ([www.ober schoenegg.de](http://www.ober schoenegg.de)) eingestellt. Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_.2021 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 \_\_\_\_\_.2021 vom \_\_\_\_\_.2021 bis \_\_\_\_\_.2021 im Gemeindeamt Oberschöneck und im Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen in Babenhausen öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom \_\_\_\_\_.2021 gebilligte Entwurfsplan mit Satzung und Begründung (Stand vom \_\_\_\_\_.2021) auf der gemeindlichen Website ([www.ober schoenegg.de](http://www.ober schoenegg.de)) eingestellt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_.2021 hingewiesen.

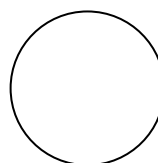
Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### **SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Gemeinde Oberschöneck hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_.2021 den Bebauungsplan "Pilzenberg Süd" mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" in der Fassung vom \_\_\_\_\_.2021, redaktionell ergänzt am \_\_\_\_\_.2021, als Satzung beschlossen.

Oberschöneck, den .....

Gemeinde Oberschöneck



.....  
Günther Fuchs, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

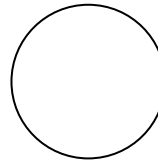
## AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Seite 1 bis \_\_\_), der Planzeichnung und Begründung, jeweils in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021, redaktionell ergänzt am \_\_.\_\_.2021 dem Beschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Oberschönegg, den .....

Gemeinde Oberschönegg



.....

Günther Fuchs, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

## RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_.\_\_.2021.

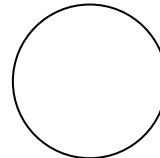
### Hinweise:

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.

Oberschönegg, den .....

Gemeinde Oberschönegg



.....

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