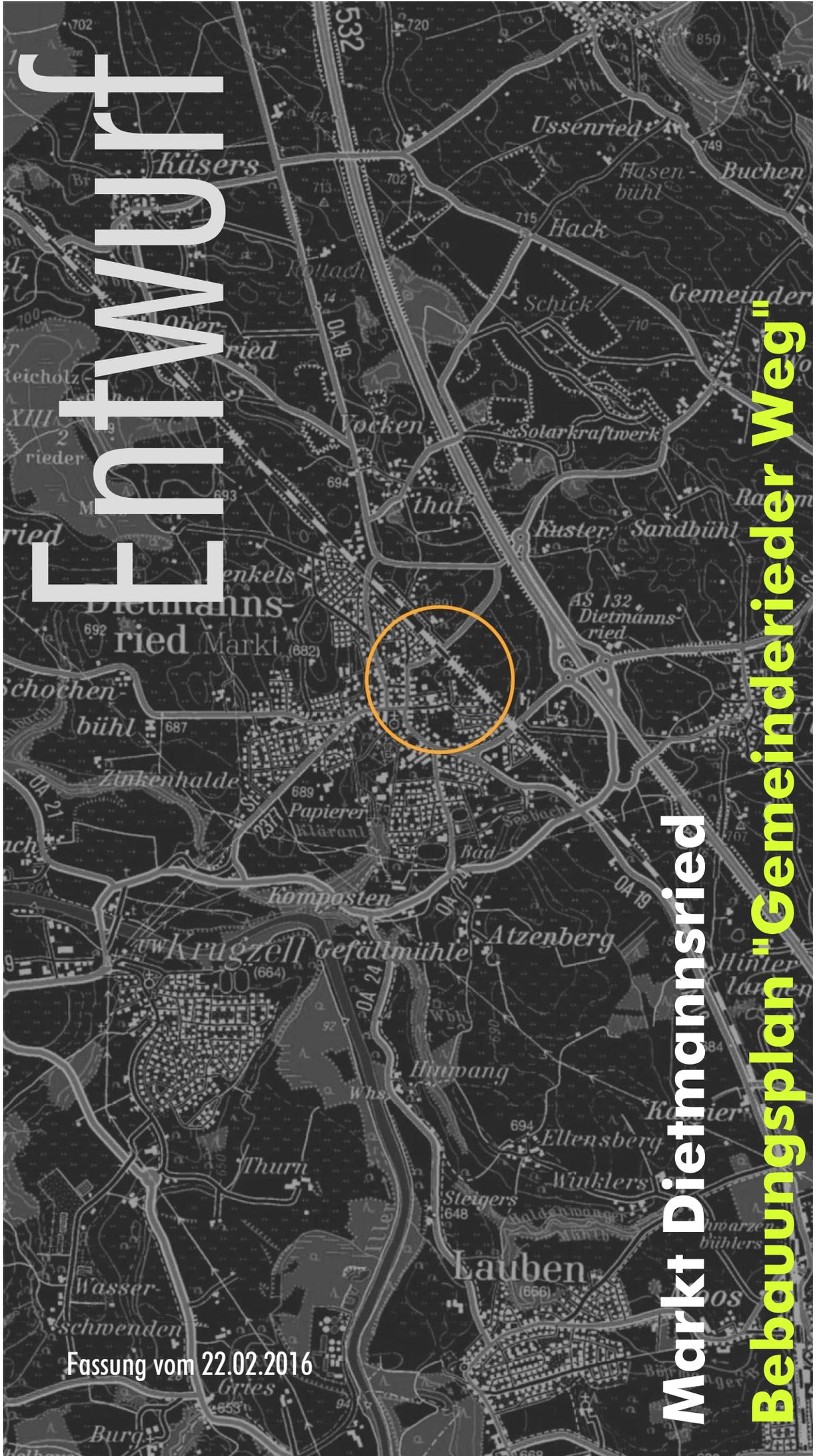


Entwurf



Markt Dietmannsried Bebauungsplan "Gemeinderied Weg"

Fassung vom 22.02.2016

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 15
4	Hinweise und Zeichenerklärung 20
5	Satzung 25
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 27
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 42
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 47
9	Begründung – Sonstiges 50
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 52
11	Begründung – Bilddokumentation 53
12	Verfahrensvermerke 54

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
- 1.8 Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

WA

Allgemeines Wohngebiet

Die zulässige Nutzung von Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

MI

Mischgebiet

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)

- 2.4 Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
- Stellplätze und
 - Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
- um weitere 50 %, überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.5 FH max....** **Firsthöhe als Höchstwert**
Bestimmung der maximalen Firsthöhe: Abstand zwischen der festgesetzten Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN (siehe hierzu auch "EG. . . m ü. NN") und der Oberkante der Firstpfette.
Bei Hauptgebäuden mit Pultdach muss der festgesetzte Wert um 1,00 m unterschritten werden; Gebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
Bei Hauptgebäuden mit Flachdach muss der festgesetzte Wert um 1,50 m unterschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.6 Höhe von Werbeanlagen** Die max. Höhe von Werbeanlagen beträgt 2,00 m über dem endgültigen Gelände.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.7 0** **Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.8**  **Nur Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

- 2.9  Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser und/oder Hausgruppen** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; Nr. 3.1.3. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.10  **Baugrenze;**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen** In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.
Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:
- Nebengebäude (keine Garagen): max. 25 m³ Brutto-Rauminhalt (außen) und max. 2,20 m Wandhöhe; die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 25 m³ pro Grundstück nicht überschreiten;
 - Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für die im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.13  Flächen für den **Gemeinbedarf**; hier **Kindergarten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14 E.../D.../H... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)
- H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihenelement)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.15



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

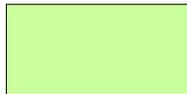
2.16



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

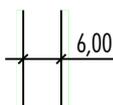
2.18



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.19

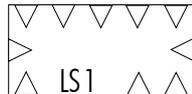


Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.20  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.22 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.23 **Nutzung und Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes** Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt an einen bestehenden Mischwasserkanal.
Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser ist möglichst zu versickern. Eignet sich der Boden hierfür nicht, so kann dieses Wasser in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers erfolgt über einen Regenwasserkanal.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.24 **Bodenbeläge in den Baugebieten** In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für
– Stellplätze
– Zufahrten und andere untergeordnete Wege
geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.25



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Gruppenräume, Büros, Schlafräume) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) bis 70 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB(A).
- Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der Bahnlinie rückwärtigen Gebäudeseite (Südwesten) zu orientieren. An den der Bahnlinie zugewandten Gebäudeseiten sind nur feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffnensbare Fenster zulässig. Diese Räume sind ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen, wenn keine weitere Fensteröffnung gemäß Satz 1 vorhanden ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Zur Lüftung benötigte Fensteröffnungen von zum Schlafen bestimmten Räumen (z.B. Kinder-, Schlafzimmer) sind vollständig auf die der Bahnlinie rückwärtigen Gebäudeseite (Südwesten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und

wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

- Zur Lüftung benötigte Fensteröffnungen von zum Schlafen bestimmten Räumen (z.B. Kinder-, Schlafzimmer) sind vollständig auf die der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseiten (Nordwesten, Südwesten, Südosten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 4** mit folgendem Inhalt:

- Zur Lüftung benötigte Fensteröffnungen von zum Schlafen bestimmten Räumen (z.B. Kinder-, Schlafzimmer) sind vollständig auf die der Bahnlinie rückwärtigen Gebäudeseite (Südwesten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und

wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29



Es ist eine durchgehende, fugendichte **aktive Lärmschutz-Maßnahme** mit einem Mindest-Flächengewicht von 10 kg/m² jeweils komplett in der eingezeichneten Länge als Voraussetzung für die Nutzungen in der "Fläche für den Gemeinbedarf" entweder in Ausführungsvariante 1 oder in Ausführungsvariante 2 zu errichten (z.B. als Gebäude oder als Nebengebäude, fugendicht angeschlossen). Die aktive Lärmschutz-Maßnahme ist so auszuführen, dass nachfolgende Höhen zuverlässig eingehalten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe Planzeichnung)

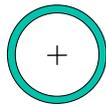
Ausführungsvariante 1

Nummer der aktiven Lärmschutz-Maßnahme	Festgesetzte Mindesthöhe in m ü. NN
LSM 1	683,30
LSM 2	684,00
LSM 3	681,75
LSM 4	681,30

Ausführungsvariante 2

Nummer der aktiven Lärmschutz-Maßnahme	Festgesetzte Mindesthöhe in m ü. NN
LSM 1	683,30
LSM 5	683,50
LSM 6	682,00
LSM 7	681,40
LSM 4	681,30

2.30



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den Baugebieten" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den Baugebieten" zu verwenden.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 §5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.32 Pflanzungen in den Baugebieten

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 400 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 §5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Walnussbaum	Juglans regia
Silber-Weide	Salix alba
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

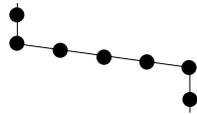
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.33



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.34

Zulässigkeit der Nutzungen

Die geplanten Wohnnutzungen sind nur nach Eintritt des Umstandes der Errichtung und Funktionsfähigkeit der hinweislich dargestellten aktiven Lärmschutz-Maßnahme zulässig. Bis zum Eintritt des o.g. Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den, nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.35

EG m ü. NN

Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN gemessen an der Oberkante des Erdgeschoß-Roh-Fußbodens; von dem festgesetzten Wert darf um +/- 20 cm abgewichen werden.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei verschiedenen Festsetzungen zur "EG ü. NN und "FHmax" liegen, gelten die Höhenangaben des Grundstücks, in welchem sich der überwiegende Teil des Hauptgebäudes befindet.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.36



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gemeinderieder Weg" des Marktes Dietmannsried

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 Dachformen** Die vorgeschriebene Dachform gilt für Dächer von Hauptgebäuden. Neben der vorgeschriebenen Dachform sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangüberdachungen etc.) andere Dachformen zulässig.
Für Garagen und offene Garagen (im Sinne des § 1 Abs. 2 GaStellV; d.h. so genannte Carports) und sonstige Nebenanlagen sind darüber hinaus Flachdächer oder Pultdächer zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 SD/WD/PD** Dachform **Satteldach**, **Flachdach** und **Pultdach** mit folgenden Maßgaben:
- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind nicht zulässig.
 - Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m² und die Summe dieser Anbauten für ein Haus bzw. Haus-hälfte/Haus-Element max. 25 % der gesamten Grundfläche des Hauses nicht überschreiten.
 - Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig;

- Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

3.4 DN -°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel. Die Dachneigung von Widerkehren muss mit der des zugehörigen Hauptgebäudes identisch sein.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

Für Anbauten an das Hauptgebäude sowie freistehende Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen sind Sattel-, Pult und Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0 - 40° zulässig.

Hauptgebäude mit Pultdach sind solche bei denen mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind. Hier ist eine Dachneigung von 7 - 18° zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO siehe Typenschablonen)

3.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 50 % der Hauptdachlänge
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander: 3,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zum Ortgang: 3,00 m
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 20°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 2,20 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
- Mindestabstand zum Ortgang: 2,00 m
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m
- Senkrechte Höhe (Dachaustritt bis Traufe (Schnittpunkt Wand/Dachhaut)): max. 1,50 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.7 Minstdachüberstand

Der Minstdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern beträgt 0,50 m an allen Seiten (einschließlich Dachrinne und Windbrett). Für Nebengebäude gilt ein Minstdachüberstand von 0,20 m an allen Seiten (einschließlich Dachrinne und Windbrett). Für Wintergärten gilt kein Minstdachüberstand.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.8 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

Ab einer Dachneigung von 12° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

Für Garagen, offene Garagen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 12° sind metallene, bituminöse und mineralische Dacheindeckungen zulässig, wenn ein allseitiger Dachüberstand mit min. 0,20 m bzw. bei Flachdächern eine Attikaverblendung erfolgt.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.9 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.10 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Baugebieten beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

3.11 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

- Vor Garagen ist ein Stauraum von min. 5,00 m einzuhalten und vor Carports (offene Garage) min. 2,00 m einzuhalten. Die Maximallänge der Stauräume darf 7,00 m nicht überschreiten.
- Liegen Garagen oder Carports (offene Garage) mit Ihrem Stauraum innerhalb des Grundstückes, ist die Zufahrt auf eine Breite von 3,00 m zu beschränken.
- Keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.12 Einfriedungen in den Baugebietes

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur mit einer maximalen Höhe von 0,90 m über Gelände zulässig. Stellplätze, Carports und Stauräume vor Garagen dürfen nicht eingefriedet werden. Sichtschutzmauern, Stützmauern und Fußmauern auf den Grundstücksflächen, Mauersockel entlang der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

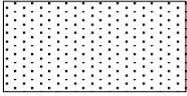
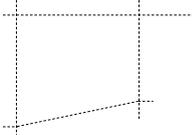
3.13 Werbeanlagen in den Baugebieten

Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 4 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Gepante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.4 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 4.5  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.6  Es ist eine durchgehende, fugendichte **aktive Lärmschutz-Maßnahme** jeweils komplett in der eingezeichneten Länge und Höhe als Voraussetzung für die Wohnnutzung zu errichten. Die Beugungskante der Lärmschutz-Maßnahme (z.B. Oberkante Wand) darf an keiner Stelle die sich bei linearer Verbindung zweier Höhenpunkte ergebende Höhe unterschreiten. Die aktive Lärmschutz-Maßnahme hat ein Flächengewicht $> 10 \text{ kg/m}^2$ aufzuweisen.
- 4.7  **Erhaltenswerter Baum** (siehe Planzeichnung)
- 4.8 **Vorhandene Gehölze** Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden.

Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

4.9 Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuer- brandes

Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

4.10 Luftwärmepumpen

Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen gerade nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen Luftwärmepumpen so zu errichten, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

4.11 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.12 Ableitung von Niederschlagswasser

In der Südostecke des Planungsgebietes ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens geplant. Dieses Becken hält die Abflussspitze im Starkregenfall zurück. Die geplanten Regenwasserkanäle münden in dieses Becken ein. Der Beckenablauf (Drosselablauf) mündet – wie der geplante Schmutzwasserkanal auch – in den bestehenden Mischwasserkanal im Riznerweg ein. Jedes Grundstück bekommt über einen Hausanschlussschacht eine Anbindung an das Regenwassernetz. Die Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser über Zisternen ist zulässig. Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

4.13 Niederschlagswasser und Bodenschutz

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

4.14 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Markt Dietmannsried vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Markt Dietmannsried behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Die Grundstückseigentümer, insbesondere diejenigen, deren Grundstück am Rand des Baugebietes zur freien Landschaft liegen, werden darauf hingewiesen, dass im Umfeld des Baugebietes landwirtschaftliche Flächen liegen. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Landwirtschaft treten Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen auf. Diese sind an Werk- sowie an Sonn- u. Feiertagen zu dulden.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bestehende Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH sind zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationslinien erforderlich werden, wird sich die Gemeinde mit den notwendigen Beteiligten zu einem Koordinierungsgespräch zusammenfinden.

4.15 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder der Markt Dietmannsried noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.16 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat des Marktes Dietmannsried den Bebauungsplan "Gemeinderieder Weg" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gemeinderieder Weg" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 22.02.2016.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Gemeinderieder Weg" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 22.02.2016. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 22.02.2016 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

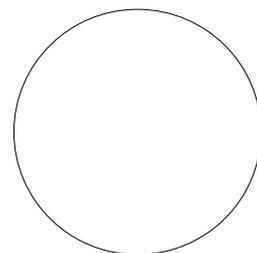
Der Bebauungsplan "Gemeinderieder Weg" des Marktes Dietmannsried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Gemeinderieder Weg" im Wege der Berichtigung angepasst.

Dietmannsried, den

.....
(Werner Endres, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Hauptortes Dietmannsried unmittelbar westlich des Bahndamms der Bahnlinie Kempten - Neu-Ulm.
- 6.1.1.2 Der Bebauungsplan soll eine städtebauliche sinnvolle Entwicklung des Hauptortes Dietmannsried ermöglichen. In diesem Zuge soll ein Kindergarten in unmittelbarer Nähe der bereits bestehenden Einrichtungen der Kirche und der angrenzenden Wohnnutzungen entstehen. Gleichzeitig sollen weitere Wohnbauflächen, zur Deckung des örtlichen Bedarfs ausgewiesen werden.
- 6.1.1.3 Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich bereits Wohnbauflächen (W) da. Lediglich im östlichen Bereich sind Grünflächen dargestellt.
- 6.1.1.4 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurde eine Vorentwurfs-Alternative erarbeitet, die als Grundlage für den Bebauungsplan dient. Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung ab, indem es den Siedlungskörper nach Osten abrundet und zudem die Fläche für einen Kindergarten berücksichtigt.
- 6.1.1.5 Von Seiten der östlich angrenzenden Bahnlinie Kempten - Neu-Ulm und dem südlich gelegenen Busunternehmen Arnold gehen Immissionen aus. Um eine Konfliktfreiheit herzustellen werden verschiedene aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen.
- 6.1.1.6 Das Plangebiet ist mit der Lage unmittelbar am Ortskern des Ortes "Dietmannsried" ausgezeichnet an die örtliche Infrastruktur und das Wegenetz angebunden.
- 6.1.1.7 Auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes wurde verzichtet. Entsprechend des beschleunigten Verfahrens (gem. § 13a BauGB) erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange.
- 6.1.1.8 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Gemeinderieder Weg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im östlichen Bereich des Hauptortes Dietmannsried des Marktes Dietmannsried.

6.1.2.2 Im Norden wird das Plangebiet durch den Gemeinderieder Weg begrenzt, im Osten durch die Bahnlinie "Kempten - Neu-Ulm". Südlich grenzt das Plangebiet an den "Riznerweg", wobei das Grundstück mit der Fl.-Nr. 60 nur teilweise in den Geltungsbereich einbezogen wird. Im Westen wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung entlang der "Bahnhofstraße" begrenzt. Die beiden im Plan als unbebauten Flächen dargestellten Fl.-Nrn. 65/7 und 65/8 sind bereits bebaut. Des Weiteren ist die bestehende Bebauung entlang des "Gemeinderieder Wegs 4" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nr. 65 und 60 (Teilfläche)

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch die zum voralpinen Moor- und Hügelland gehörende Landschaft der Iller-Vorberge geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Nordwesten hin leicht ansteigend. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um ca. 3 bis 5%. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sowie die Verkehrsflächen sind unproblematisch.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Im Marktgemeindegebiet des Marktes "Dietmannsried" besteht der Bedarf nach Wohn- und Mischbauflächen für die örtliche Bevölkerung, um den Bedarf der ortsansässigen Handwerkerschaft und einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung zu decken. Die Marktgemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan des Marktes Dietmannsried im westlichen Bereich bereits als Wohnbaufläche (W) und im östlichen Bereich als Grünfläche dargestellt.

6.2.2.2 Weiterhin soll ein Kindergarten am jetzigen Standort unmittelbar nördlich des Plangebietes aufgegeben werden, da eine Erweiterung zwar notwendig, aber am bisherigen Standort nicht möglich ist. Im Bereich des neuen Standortes, möchte der Träger einen Neubau entsprechend dem gestiegenen Bedarfs verwirklichen. Um dies zu ermöglichen wird die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Kindergarten" im Bebauungsplan festgesetzt.

6.2.2.3 Durch die Erweiterung des Ortes Dietmannsried bis zum Bahndamm wird der Ort in Richtung Osten sinnvoll abgerundet und es entsteht eine geschlossene Siedlungskante.

- 6.2.2.4 Die Gemeinde sieht daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 2.1.5 und
Strukturkarte Festlegung des Marktes Dietmannsried als allgemeiner ländlicher Raum
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vier streifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,

- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A III 1 Bestimmung des Marktes Dietmannsried als Kleinzentrum
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu. Durch die Planung geht in geringem Maße landwirtschaftliche Fläche verloren. Gleichzeitig wird der Hauptort Dietmannsried sinnvoll abgerundet. Die überplante Fläche ist als Innenbereich bis zur Bahnlinie zu verstehen. Im Sinne der übergeordneten Planungsebenen soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden Innenentwicklung vor Außenentwicklung betreiben werden, was mit dieser Planung vollzogen wird. Es erfolgt ein Flächenverbrauch in einer Größenordnung von ca. 1,16 ha, der dauerhaft verloren geht.

6.2.3.4 Der Markt Dietmannsried liegt in räumlicher Nähe zur Stadt Kempten, die gemäß dem LEP 2013 als Oberzentrum eingestuft ist. Der Markt Dietmannsried ist daher als attraktiver Wohnstandort für Werktätige in Kempten (Allgäu) bekannt. Insbesondere die hervorragende verkehrliche Verbindung zwischen Stadt und Markt über die Autobahn 7 (A7) und die Bahnlinie mit einem Bahnhof im unmittelbaren Umfeld ist hierfür ein Grund.

6.2.3.5 Die zu überplanende Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Gegebenheiten und da der betroffene Landwirt durch den Flächenverlust nicht in seiner Existenz gefährdet ist, sieht die Gemeinde die Überbauung der landwirtschaftlichen Flächen als vertretbar.

6.2.3.6 Der Markt Dietmannsried verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), eines Mischgebietes (MI) und einer Fläche für den Gemeinbedarf vor. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes teilweise widersprechen wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (gem. § 13a Abs. 2 Satz 2) vorgenommen.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Insgesamt wird mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, eines Mischgebietes und der Gemeinbedarfsfläche die Entwicklung des Ortes sinnvoll erweitert. Durch die Planung wird die bestehende Baulücke zwischen der Wohnbebauung im Norden und dem Gewerbe im Süden geschlossen, sodass eine homogene Siedlungsstruktur geschaffen wird.

- 6.2.4.2 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Markt Dietmannsried geprüft, da die vorliegende Fläche explizit von dem Träger der Kindertagesstätte angefragt wurde und eine Entwicklung des Hauptortes Dietmannsried an dieser Stelle erwartbar ist.
- 6.2.4.3 In der Gesamtbetrachtung der näheren Umgebung erfolgt durch die Planung eine Ortsabrundung des Gebietes mit der Bahnlinie Kempten – Neu-Ulm als Grenze. Ebenfalls wird durch die geringe Steigung des Geländes ein geringer Erschließungs-Aufwand erwartet. Des Weiteren bietet die Lage des Plangebietes eine attraktive Anbindung an die bestehende Infrastruktur insbesondere im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung.
- 6.2.4.4 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termins gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde insbesondere auf den Sachverhalt Immissionsschutz hingewiesen. Auf Grund der Lage des Plangebietes an der Bahnlinie Kempten - Neu-Ulm war ein schalltechnisches Gutachten notwendig. Ergänzend zu diesem wurde im Rahmen eines zusätzlichen Termins beim Landratsamt Oberallgäu in Sonthofen der Sachverhalt erörtert. Im Ergebnis dieser schalltechnischen Untersuchung und des Termins wurde festgestellt, dass für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche aktive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen und für die Bereich des Misch- und Wohngebietes passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Orientierungsfestsetzungen festzusetzen sind.
- 6.2.4.5 Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Auslegung. Im Rahmen dieser wurden keine Anregungen und Stellungnahmen eingegeben.
- 6.2.4.6 Für das geplante Wohnbauquartier und Mischgebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, weiterhin die Voraussetzung für moderne Wohnbaugrundstücke zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Die Gemeinbedarfsfläche soll angrenzend an die oben genannten Gebiete den Übergang zur Bahnlinie bilden und die den Siedlungskörper sinnvoll nach Osten abschließen.
- 6.2.4.7 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Der Bebauungsplan schafft ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument mit einem Festsetzungskonzept, dass ausreichend Spielraum für die zukünftigen Entwicklungen der Bauherrschaft einräumt.
- 6.2.4.8 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereiche abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).

6.2.4.9 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gemeinderieder Weg" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei ca. 7.200 m² und folglich unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

6.2.4.10 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Aus dem Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

6.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

6.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet. An diesem orientiert sich der Bebauungsplan "Gemeinderieder Weg". Der städtebauliche Entwurf stellt eine Wohnnutzung entlang der Erschließungsstraße da und rundet den Hauptort Dietmannsried ab. Im Rahmen der Entwurfserstellung sind gegenüber dem städtebaulichen Entwurf noch die südlichen Grundstücke hinzugekommen. Diese werden über einen zusätzlichen Stich erschlossen. Des Weiteren wurde im westlichen Bereich eine Zufahrt zu der Fl.-Nr. 60 in der Entwurfsfassung ergänzt. Im östlichen Bereich sieht der städtebauliche Entwurf den Kindergarten vor. Dieser ist im Südosten der Gemeinbedarfsläche vorgesehen, damit er gleichzeitig als Lärmschutzmaßnahme fungieren kann. In der Entwurfsfassung wurde die baugrenze auf das gesamte Grundstück aufgeweitet um dem zukünftigen Träger möglichst viel Spielraum zu geben. Die Entwässerung des Plangebietes soll über ein Regenrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Diese wurde in der Vorentwurfsphase und dem städtebaulichen Entwurf bereits berücksichtigt.

6.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

6.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept sieht eine abschließende Bebauung der Fläche vor, sodass die aktuell bestehende Freifläche zwischen der "Dietmarstraße" und dem "Gemeinderieder Weg" geschlossen wird. Dabei folgen die Höhenfestsetzungen dem Relief und gleichen sich an die Bestandsbebauung an. Im Osten wird das Plangebiet durch die Bahnlinie begrenzt, sodass der bestehende Siedlungskörper des Marktes Dietmannsried an dieser Stelle sinnvoll geschlossen wird.

6.2.6.2 Das verkehrliche Konzept sieht eine U-förmige Erschließung des Gebietes vor. Dabei ist die primäre Zufahrt von der östlichen Erschließung vorgesehen. Die Straßenführung formt von diesem Punkt

einen Halbkreis. Dieser ist im südwestlichen Teil breiter gefasst, sodass in diesem Bereich größere Fahrzeuge (Fahrzeuge für die Ver- und Entsorgung) problemlos wenden können. Der Lückenschluss im westlichen Teil zwischen dem "Gemeinderieder Weg" und der Erschließungsstraße erfolgt verengt als Fußweg. Zur späteren Erschließung der Fl.-Nr. 60 ist ein Stich im Südwesten vorgesehen. Des Weiteren werden die Grundstücke 9 und 10 über einen weiteren Stich zwischen der Gemeinbedarfsfläche und Mischgebiet erschlossen.

- 6.2.6.3 Entlang dieser U-förmige Erschließung schließen sich verschiedene Gebietstypen an. Im östlichen Bereich ist eine Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen. Im mittleren Teil schließen sich beidseitig, von Nord nach Süd Mischbauflächen an die Erschließungsstraße an. Unmittelbar südlich schließen sich drei weitere Mischbauflächen an. Das Grundstück am äußersten südöstlichen Rand wird dabei über den "Riznerweg" erschlossen. Der westliche Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und gliedert sich um den aufgeweiteten Bereich der Erschließungsstraße.
- 6.2.6.4 Der Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist in vier nahezu gleichwertige Grundstücke eingeteilt. Die Baugrenze lässt eine durchgängige Bebauung entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl zu, sodass auch Reihenhäuser in diesem Bereich realisiert werden könnten. Die so gewünscht bauliche Dichte gliedert das Plangebiet sinnvoll in den Ort ein.
- 6.2.6.5 Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Die Anordnung der Höhen folgt dem Höhenverlauf, sodass sich das neue Quartier gut in den Gesamtort einfügt.

6.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.7.1 Für den nordwestlichen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Als Festsetzungsalternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, im Hinblick auf die gesamte Rahmenplanung anzustreben. Entsprechend des Bedarfs ist im mittleren Bereich ein Mischgebiet (MI) vorgesehen.
- 6.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sollen durch den Ausschluss der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften Fehlentwicklungen vermieden werden.
 - Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu

werden. Unlösbarer Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür

- Im festgesetzten Mischgebiet (MI) ist ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbareren Konfliktpotenzial führen. Darüber hinaus sind weder Grundstücks-Bemessung noch Erschließungs-Situation für diese Nutzungen geeignet. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Der Ort befindet sich im ländlichen Raum, fernab einer geeigneten Anbindung an geeignete und vorhandene Strukturen.

Grundsätzlich ausgeschlossen werden im Wohngebiet (WA) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Gebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Es soll auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass durch die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes möglichst wenige Änderungen an dem Status quo erfolgen sollen. Bisher sind keine Mobilfunkanlagen im Plangebiet vorhanden ohne, dass es zu Versorgungsengpässen gekommen wäre. Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe des Ortskerns befindet, kann davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Abdeckung des Mobilfunknetzes vorhanden ist. Daraus lässt sich ableiten, dass die flächendeckende Versorgung des Gemeindegebietes nicht gefährdet und ein Standort im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erforderlich wäre.

6.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,30 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohn- und Mischgebiete (WA, MI). Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,30 (Typ 1, 2, 3, 4) stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere an der angrenzenden bestehenden Bebauung. Damit wird der Eingliederung der Bebauung in das Landschaftsbild Rechnung getragen.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden

Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Festsetzung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und der maximalen Firsthöhe schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe wurde die Firstpfette gewählt. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Auf die Festsetzung einer Wandhöhe wird verzichtet, da sich die möglichen Wandhöhen aus dem festgesetzten zulässigen Spektrum an Dachneigungen in Verbindung mit der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ergeben.

- 6.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1, 2, 3) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus, sowie Hausgruppe (Typ 2) umgesetzt werden. Im Bereich des Typ 4 sind alle Haustypen zulässig. Die Eignung zur Bebauung durch die jeweiligen Haustypen sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 6.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 6.2.7.6 Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Es besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke somit eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 6.2.7.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden und ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt

dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).

- 6.2.7.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).
- 6.2.7.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.7.10 Niederschlagswasser ist soweit möglich innerhalb des Grundstückes zu versickern. Falls dies nicht möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser (öffentliche und private Dach- und Hofflächen) in den Baugebieten daher in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal der Marktgemeinde Dietmannsried zu leiten.
- 6.2.7.11 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden. Bei einer größeren Dimensionierung von Werbeanlagen, würde der typische dörfliche Charakter verloren gehen. Mit dem Bebauungsplan soll ein familienfreundliches Quartier mit einer gesunden Durchmischung von Wohnen und Arbeiten geschaffen werden. Dabei soll jedoch das Wohnen im Vordergrund stehen und entsprechend das Ortsbild von Werbeanlagen weitestgehend unberührt bleiben.

6.2.8 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

- 6.2.8.1 Im Rahmen der Erschließung bzw. im Rahmen der weiteren Realisierung des Bebauungsplanes kann die Notwendigkeit zur Errichtung einer Trafostation möglich werden. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 6.2.8.2 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Marktes Dietmannsried zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

6.2.8.3 Die bereits vorhandenen Einrichtungen werden durch die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten zusätzlich ergänzt. Dadurch wird für Familien ein ansprechendes Wohnquartier geschaffen, dass in seiner Durchmischung von Wohnflächen, Arbeitsplätzen und Gemeinbedarfsflächen ein umfangreicher Lebensmittelpunkt bilden soll.

6.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über den "Gemeinderieder Weg" und die "Bahnhofstraße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Es bestehen weitere Anbindungen an das überörtliche Verkehrsnetz sowie die Autobahn 7 (A 7) über die Anschlussstelle "Dietmannsried". Des Weiteren liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes "Dietmannsried" an der Bahnlinie "Kempten - Neu-Ulm".

6.2.9.2 Die innere Erschließung des überplanten Bereiches erfolgt über eine Stichstraße. Die Stellplätze können entweder im Rahmen der Erschließungs-Planung vorgesehen werden oder zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern markiert werden. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Wendevorgänge sind im Bereich der westlich gelegenen Wendeplatte möglich. Diese entspricht den einschlägigen Richtlinien.

6.2.9.3 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

6.2.9.4 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird zudem durch ein Fußweg die Wendeplatte direkt mit dem "Gemeinderieder Weg im Norden verbunden.

6.2.9.5 In den Einmündungsbereichen sind Ein- und Ausfahrten teilweise unzulässig, damit ein gefahrenloses Einbiegen erfolgen kann.

6.2.10 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

6.2.10.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Bahnlinie "Kempten - Neu-Ulm" ein. Diese wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber vom 05.02.2016) gemäß der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) berechnet und bewertet. Im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI) werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 tagsüber eingehalten und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten. Dem geplanten Kindergarten wird der Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zugewiesen. Im Bereich des Kindergartens werden Beurteilungspegel von 65 dB(A) tagsüber

und 61 dB(A) nachts prognostiziert. Dies entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte um 10 dB(A) tags und um 16 dB(A) nachts. Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind somit im Planungsgebiet hinsichtlich der Schienenverkehrslärmeinwirkungen ohne Lärmschutz-Maßnahmen nicht gewährleistet.

Zur Lösung des Lärmkonfliktes stehen aktive Maßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutz-Maßnahmen (Schallschutz-Maßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutz-Maßnahmen den passiven Lärmschutz-Maßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutz-Maßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt. Dem Markt Dietmannsried wurden in einer schalltechnischen Voruntersuchung (Büro Sieber vom 06.08.2015) unterschiedliche Möglichkeiten zur Konfliktlösung vorgeschlagen. Die Einhaltung der Orientierungswerte im gesamten Plangebiet durch eine aktive Lärmschutz-Maßnahme ist aufgrund der im Vergleich zum Plangebiet um ca. 8,00 m höher gelegenen Bahnlinie nur sehr schwer zu erreichen. Die erforderliche Mindesthöhe der Lärmschutz-Maßnahme müsste unverhältnismäßig hoch sein (> 14 m) und die Kosten würden in keinem Verhältnis zum erzielbaren Nutzen stehen. Aufgrund der erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte im Bereich des Kindergartens kann dort von einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme jedoch nicht komplett abgesehen werden. Diese Lärmschutz-Maßnahme wurde so dimensioniert, dass der Orientierungswert für den Tagzeitraum für ein Mischgebiet (MI) im Außenbereich eingehalten wird. Die aktive Lärmschutz-Maßnahme kann z.B. als Wall oder Wand oder als Garage oder Nebengebäude ausgeführt werden. Für das Gebäude selbst sind dann zusätzlich passive Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierungsaufgaben, Schalldämm-Maße) erforderlich. Für eine höhere Flexibilität der Bauherren sind im Bebauungsplan zwei mögliche Varianten für die Lage der aktiven Lärmschutz-Maßnahme festgesetzt. Für die geplanten Bauflächen im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet wird der Konflikt ebenfalls durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierungsaufgaben) gelöst, da die Orientierungswerte nur während der Nachtzeit überschritten werden.

- 6.2.10.2 Des Weiteren wirken auf das Plangebiet die Gewerbelärm-Immissionen der südlich gelegenen Gewerbebetriebe (Busunternehmen Arnoldreisen GmbH, Schmid Folien GmbH & Co. KG) ein. Diese wurden in der o.g. schalltechnischen Untersuchung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Für das Busunternehmen wurde der gemäß Betreiberangaben derzeit maximal zu erwartende Betrieb den Berechnungen zugrunde gelegt. Für die Fa. Schmid Folien wurden die maximal zulässigen Schallemissionen unter Berücksichtigung der im Genehmigungsentscheid enthaltenen Auflage zu den einzuhaltenden Immissionsrichtwerten angesetzt. Die Berechnungen haben ergeben, dass tagsüber die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) als auch im Mischgebiet (MI) eingehalten werden. Während des Nachtzeitraumes wird der Immissionsrichtwert im geplanten allgemeinen Wohngebiet um bis zu 8 dB(A) und im geplanten Mischgebiet um bis zu 9 dB(A) überschritten. Maßgeb-

liche Schallquellen, die zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes während der Nachtzeit beitragen, sind die Vorbeifahrt der Omnibusse sowie der Pkw der Fahrgäste auf dem Gelände des Busunternehmens Arnoldreisen GmbH. Die Geräuschemissionen der Fima Schmid Folien GmbH & Co. KG tragen irrelevant zum Gesamtbeurteilungspegel bei.

Da sich der Immissionsort gemäß Definition der TA Lärm 0,50 m vor dem öffnenbaren Fenster des schutzbedürftigen Raumes befindet, ist die Lösung des Konfliktes nur durch aktive Lärmschutzmaßnahmen möglich. Mit der im Bebauungsplan hinweislich dargestellten aktiven Lärmschutzmaßnahme werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im gesamten Plangebiet eingehalten

6.2.10.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.11 Wasserwirtschaft

6.2.11.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.

6.2.11.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.2.11.3 Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser möglichst versickert werden muss. Eignet sich der Boden hierfür nicht, so kann dieses Wasser in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

6.2.12 Geologie

6.2.12.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

6.2.12.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

6.2.13 Gebäudetypen

6.2.13.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist im südöstlichen Teil der Planung vorgesehen. Er kann als Einzel- oder Doppelhaus mit bis zu 2 Wohnungen im Einzelhaus und einer Wohnung im Doppelhaus genutzt werden. In diesem Bereich ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vorgesehen. Durch diese Festsetzungen wird die Eingliederung der Bebauung in das Landschaftsbild zusätzlich erbracht und gleichzeitig genug Spielraum für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung gegeben.

- Typ 2 ist im südöstlichen Bereich entlang der "Erschließungsstraße" mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 2 Wohnungen genutzt werden. In Doppelhäusern dürfen jeweils eine Wohnung genutzt werden. Gleiches gilt für Hausgruppen. Aus diesen Festsetzungen ergeben sich städtebaulich sinnvolle Planungsspielräume und eine angemessene Eingliederung an den bestehenden Ortsteil bleibt gewährleistet.
- Typ 3 ist im mittleren nördlichen Bereich entlang der "Erschließungsstraße" mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 2 Wohnungen genutzt werden. Er unterscheidet sich vom Typ 2 durch eine zulässige maximale Firsthöhe von 8,50 m. Hausgruppen sind an dieser Stelle nicht zulässig. Aus diesen Festsetzungen ergeben sich städtebaulich sinnvolle Planungsspielräume und eine angemessene Eingliederung an den bestehenden Ortsteil bleibt gewährleistet.
- Typ 4 verkörpert die Gemeinbedarfsfläche. In diesem Bereich soll der Kindergarten realisiert werden. Auch hier gilt eine GRZ von 0,3. Die maximale Firsthöhe ist wurde hier mit 9,00 m festgesetzt um dem potenziellen Träger des Kindergartens einen möglichst großen Spielraum zu geben.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gemeinderieder Weg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Gemeinderieder Weg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches des Marktes Dietmannsried nordöstlich des Orts-Zentrums und wird nördlich durch den "Gemeinderieder Weg" begrenzt. Es grenzt im Norden und Westen an bestehende Wohnbebauung an. Südlich grenzt ein als Grünfläche genutzter Bereich an. Südlich dieser Fläche und der daran anschließenden "Dietmarstraße" befindet sich eine gewerblich genutzte Fläche (Busunternehmen). Östlich begrenzt ein Fußweg das Gebiet. Östlich dieses Fußweges verläuft eine Bahnlinie (Kempten - Neu-Ulm) auf einem erhöhten Damm. Der steilere Hangbereich des Bahndamms ist teilweise mit Gehölzen bestanden. Südöstlich des Plangebietes grenzt ein Retentionsbecken an, das mit einigen Gehölzen bestanden ist. Das Plangebiet selbst wird überwiegend als Grünland intensiv genutzt.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet selbst besteht im Moment überwiegend eine intensiv genutzte Wiese. Im nordwestlichen Bereich steht ein großer Baum südlich des "Gemeinderieder Weges" (Esche). Im südöstlichen Randbereich befindet sich eine Baumreihe (junge Koniferen). Südöstlich des Plangebietes im Bereich des Retentionsbeckens bestehen einige Gehölze (u. a. Esche, Zitter-

pappel, Roter Hartriegel, Schlehe, Holunder). Weitere Gehölze bestehen auf der südwestlich angrenzenden Grünfläche (u. a. Fichte, Birke) sowie auf dem östlich verlaufenden Bahndamm. Das Plangebiet wird durch die angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung) beeinflusst (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher), die die Fläche v. a. für störungsempfindliche Tiere als ungeeignet erscheinen lassen. Daher sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Insgesamt ist das Gebiet für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Etwa 130 m östlich des Plangebietes befindet sich kartierte Biotop "Nassiwesenrest östlich Dietmannsried". Es ist auf Grund der räumlichen Entfernung und des fehlenden funktionalen Zusammenhanges nicht von der Planung betroffen. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zum Naturraum "Jungmoränenlandschaft der Iller-Vorberge" und damit zum "Voralpinen Moor- und Hügelland". Es handelt sich überwiegend um unversiegelte Böden. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Wegen der heterogenen würmeiszeitlichen Jungmoränensedimente ist mit kleinräumig wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen, d. h. der geologische Untergrund kann sowohl von Kies als auch von sandigen bis tonig-schluffigen Materialien geprägt sein. Das Gebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer mit davon ausgehenden Hochwassergefahren sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich auch in keinem bestehenden oder geplanten öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet für Wasserversorgung. Die geplante Bebauung kann wie die umliegende Bebauung an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Das zukünftig anfallende Schmutzwasser kann an die Leitungen des Abwasserverbandes Kempten angeschlossen und in dessen Klärwerk gereinigt werden.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die als Grünland genutzte Fläche dient der lokalen Produktion von Kaltluft. Die Gehölze im Plangebiet (insbesondere die große Esche) und die Gehölze in der Umgebung tragen zur Frischluftbildung bei. Das Gebiet ist für das Schutzgut auf Grund der geringen Größe von eher geringer Bedeutung.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der überplante Bereich ist durch die bestehende Bebauung auf drei Seiten und durch den bestehenden Bahndamm kaum einsehbar und liegt auch nicht exponiert. Für das Schutzgut Landschaftsbild ist das Plangebiet daher von geringer Bedeutung.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der Lebensraum der im Bereich der Wiese vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Möglicherweise gehen die große Esche und die wenigen anderen Gehölze durch Rodung als Lebensraum verloren. Es wird jedoch empfohlen, diese zu erhalten. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt und keine für den Biotopverbund bedeutsamen kleinflächigen Strukturen entfernt werden, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum. Durch Pflanzgebote wird das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert. Insgesamt werden mindestens etwa 25 Bäume (je nach Grundstücksaufteilung) gepflanzt.
- 7.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Grünland geht als landwirtschaftliche Ertragsfläche verloren. Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Durch sickerfähige Beläge für Zufahrten und untergeordnete Weg wird der Eingriff in das Schutzgut reduziert.
- 7.2.2.3 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Auf den privaten Grundstücken wird anfallendes Regenwasser soweit als möglich versickert. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind daher nicht zu erwarten. Auch durch sickerfähige Beläge für Zufahrten und untergeordnete Wege, wird der Eingriff in das Schutzgut reduziert. Das Baugebiet wird zur Wasserversorgung an das gemeindliche Wasserleitungsnetz und zur Schmutzwasserentsorgung an das bestehende Mischwasserkanalnetz angeschlossen. Trotzdem wird im Baugebiet ein Trennsystem aufgebaut, um das Regenwasser rückhalten zu können. Hierzu wird ein Regenrückhaltebecken erstellt, das die Abflussspitze im Starkregenfall zurück hält. Die geplanten Regenwasserkanäle münden in dieses Becken ein. Der Beckenablauf (Drosselablauf) mündet in den bestehenden Mischwasserkanal ein. Jedes Grundstück bekommt über einen Hausanschlussschacht eine Anbindung an das Regenwassernetz.

- 7.2.2.4 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Versiegelung der Grünlandfläche entfällt deren Kaltluftproduktion. Falls Gehölze gerodet werden, entfällt deren Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche und der wenigen vorhandenen Gehölze sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Durch die Pflanzung von mindestens etwa 25 Bäumen (je nach Grundstücksaufteilung) wird der Eingriff in das Schutzgut soweit als möglich reduziert.
- 7.2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Verlust des Ausblicks auf die Grünfläche). Auf Grund der geringen Bedeutung der Fläche für das Schutzgut und der vorgesehenen Durchgrünung des Baugebietes durch die Pflanzung einer Mindestzahl von Bäumen und die Verwendung von überwiegend standortgerechten, heimischen Gehölzen für Gehölzpflanzungen ist jedoch insgesamt durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten. Auch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild wird jedoch empfohlen, die große Esche zu erhalten.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Es wird empfohlen, vorhandene Bäume (insbesondere die große Esche) zu erhalten, um den Lebensraumwert dieses Baumes zu erhalten und um die Durchgrünung des Baugebietes zu sichern.
- 7.2.3.3 Auf der öffentlichen Flächen sowie auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Insgesamt werden mindestens etwa 25 Bäume (je nach Grundstücksaufteilung) gepflanzt.
- 7.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.6 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.

- 7.2.3.7 Die Pflanzung von Sträuchern in den Baugebieten, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.8 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.9 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich im Bereich des Typs 1-3 auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude in der näheren Umgebung des überplanten Bereiches weisen ebenfalls Satteldächer auf. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen.
- 8.1.2.2 Für den Typ 4 sind Festsetzungen getroffen, die die Umsetzung von weiteren Dachformen ermöglichen (Satteldach, Pultdach, Flachdach). Für diese als Gemeinbedarf festgesetzte Fläche mit Zweckbestimmung Kindergarten wird auf diese Weise ein Gestaltungs-Spielraum angeboten, der eine wirtschaftliche und zweckgebundene Konstruktionsweise ermöglicht. Diese Dachformen erlauben eine zeitgemäße Umsetzung von Baukörpern für entsprechende Einrichtungen.
- 8.1.2.3 Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (Doppelhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 8.1.2.4 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen und maximalen Firshöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 8.1.2.5 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Ab einer Dachneigung von 20° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 20° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 8.1.2.6 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

8.1.2.7 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

8.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

8.1.3.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Abstandsflächen

8.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

8.2.2 Stellplätze und Garagen

8.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

8.2.2.2 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

8.2.3 Werbeanlagen

- 8.2.3.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant. Die Marktgemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern. Die östliche Fläche soll an den Träger des Kindergartens veräußert werden.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen, da das Plangebiet in unmittelbarer räumlichen Nähe zum Ortskern liegt.

9.1.2.2 Für die südlich und nördlich angrenzenden bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten. Darüber hinaus ist eine entsprechende Konfliktlösung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.

9.1.2.3 Bei Umsetzung eines entsprechenden Teils der neu dargestellten Bauflächen ist mit einer Konsolidierung der Bevölkerungs-Struktur und der gewerblichen Situation zu rechnen. Insgesamt ist mit einer Konzentration der Entwicklung auf den Bereich Dietmannsried zu rechnen. Dies entspricht den Leitziele dieser Planung.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,16 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,21	18,1 %
Baufläche als MI	0,44	37,9 %

Gemeinbedarfsflächen	0,37	31,9%
Öffentliche Verkehrsflächen, verkehrsberuhigte Zone	0,13	11,2%
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,01	0,9%

9.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche: 70 %

9.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 10

9.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 20

9.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 0,59

9.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 50

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das Entsorgungsnetz des AV Kempten

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das gemeindliche Netz.

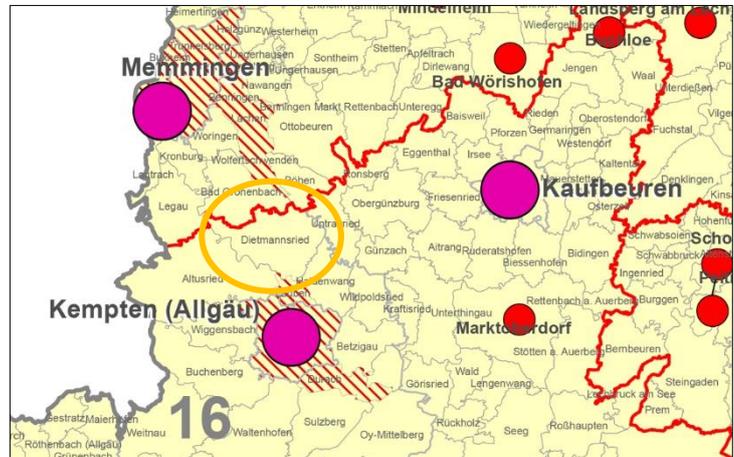
9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an die Allgäuer Überlandwerk GmbH.

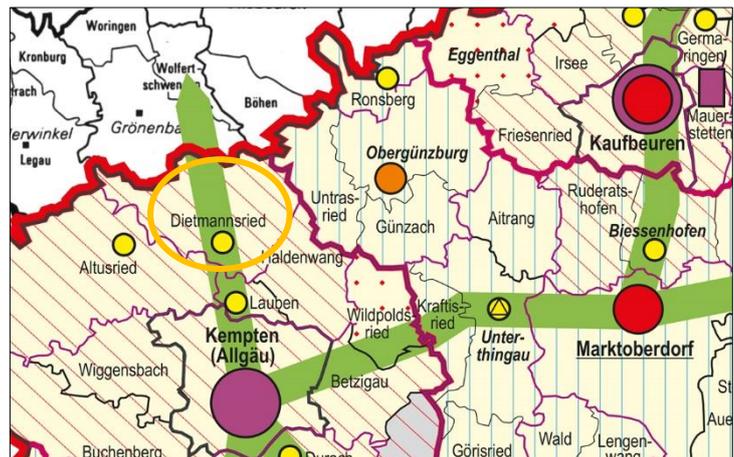
9.2.2.5 Müllentsorgung durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) (ZAK)

9.2.2.6 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das Entsorgungsnetz des AV Kempten

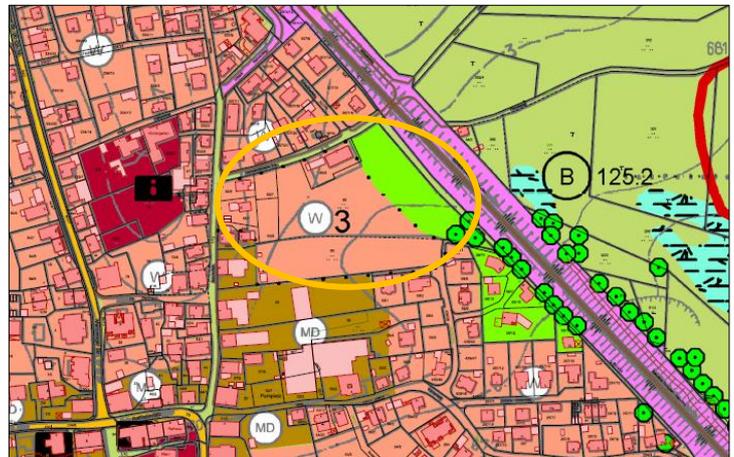
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemein ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte Raumstruktur, Darstellung als Kleinzentrum



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Blick von Norden in das Plangebiet, auf die südlich angrenzenden Nutzungen



Blick von Süden auf die bebauung des "Gemeinderieder Wegs" Nr. 4.



Blick von Westen auf das Plangebiet und den östlich befindlichen Bahnlinie Kempten – Neu-Ulm.



12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Dietmannsried, den

 (der Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)..

Dietmannsried, den

 (der Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dietmannsried, den

 (der Bürgermeister)

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Dietmannsried, den

 (der Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Gemeinderieder Weg" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Dietmannsried, den
.....
(der Bürgermeister)

12.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Gemeinderieder Weg" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Dietmannsried, den
.....
(der Bürgermeister)

12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Markt Dietmannsried wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Gemeinderieder Weg" im Wege der Berichtigung angepasst.

Dietmannsried, den
.....
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 22.02.2016

Planer:

.....
(i.A. S. Medzech)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.